

KOCSIS JÁNOS BALÁZS

Lakáspolitikai Budapest 1960–1975 között

A szocialista lakáspolitikai „aranykora”

Bevezetés

Az ötvenes években nemigen volt szó érdemi lakáspolitikáról; e tekintetben a hatvanas évek erőteljes fordulatot hozott. A lakáspolitikai kidolgozását, illetve a nagymérvű lakásépítkezések megindítását részben a külső, részben a belső ösztönzés tette lehetővé. A Szovjetunióban 1953-ban Hruscsov átvette a hatalmat, megkezdődött az enyhülés, és sor került az addig sokadlagosnak tartott életszínvonal viszonylagos emelésére. Ezt a szovjet befolyás alatt lévő országok is több-kevesebb lemaradással követték. Magának Hruscsovnak a biztatására került sor a szocialista országokban nagy ívű lakásfejlesztési programokra az ötvenes évek vége felé. A szovjet ösztönzés oly mérvű volt hazánk esetében, hogy az első Magyarországra telepített házgyár kimondottan Hruscsov ajándékaképpen érkezett.¹ A nagyszabású lakásépítkezés kibontakozásában az 1956-os forradalom tapasztalatai is döntő szerepet játszottak. Immár kulcsfontosságú céljá vált a társadalmi elégedettség. S mivel a legsúlyosabb gondokat jórészt a lakáshiány okozta, ennek felszámolására meghirdették az első, 1959-es, tizenöt évre szóló lakásépítési tervet (1961–1975). A szocialista gazdaság jellege és az ország beszűkült lehetőségei folytán utazni nemigen lehetett, a fogyasztási cikkekben folyamatosan hiány mutatkozott, így az egyetlen, a széles tömegek számára elérhető státusszimbólum a lakás lett. Ráadásul viszonylag csekély megtakarítással jelentős javulást lehetett elérni a lakás felszerelésében és berendezésében. A folyamatos hiány miatt fellépő „fölső” lakossági pénzeszközök „leszívásának” is kiváló eszköze volt a lakásszektor. Az alábbiakban a budapesti lakáspolitikát vizsgálom a tizenöt éves terv előkészítésének és megvalósításának időszakában.

¹ Csomós József: *Lakáspolitikai, lakásgazdálkodás*. Gondolat Kiadó, Budapest, 2006. 99.

A lakáspolitikai céljai és szereplői

A lakáspolitikai alapvető célkitűzése a mennyiségi lakáshiány leküzdése volt. Ehhez járultak még más fontos társadalompolitikai célok is: a lakáselosztás megváltoztatása, bizonyos csoportok kedvezményezése. A népgazdaság igényeinek megfelelő lakásállomány kialakítása, az új ipari központok és a regionális központok lakásállományának kiépítése kitüntetett célként szerepelt. Mint az MSZMP KB a munkásosztállyal kapcsolatos egyes feladatokról szóló 1958. évi határozata előírta: minden erre igényt tartó önálló családnak legyen saját használatú lakása. Ezt el kell érni „anyagilag erőink összpontosításával, az építőipar, az építőanyag-ipar és különféle más iparágak ilyen szempontból történő fejlesztése útján, nem túlságosan hosszú idő alatt”.² E célok elérése végett a határozat előírta a tízenöt éves lakásépítési terv kidolgozását, ennek keretében egymillió új lakás építését, vegyesen állami és magánberuházások keretében, az előbbiektől túlsúlyával.

A szocialista lakáspolitikai zömmel az új lakások építését jelentette. Ennek több oka is volt. Mindenekelőtt a *mennyiségi szemlélet*. A tervutasításos rendszerben a növekmény számít tervteljesítésnek, s a fejújítás, az átalakítás nem jelenik meg értékelhető növekményként. Ráadásul a tanácsbérlet kvázi tulajdonként, örökbérletként funkcionált, amelynek az újraosztása lehetetlen volt. A *modern, szocialista életforma*, illetve ezáltal a szocialista embertípus kialakításának legfontosabb eszközének a kor a lakótelepi lakásformát tartotta, és igyekezett az elavult, polgári és falusi életformára emlékeztető lakásmódoktól megszabadulni. A *racionalitást*, a *haladást*, a *modernitást* már az 1930-as évektől a magasabb rendűnek tartott, tervszerűen épített lakótelep képviselte, amelynek fölényét, a lakások eladhatóságát lakáspolitikai eszközökkel is igazolni kellett. Mindehhez még *közgazdasági* tényezők (a foglalkoztatás, a növekedés serkentése), illetve a lakótelep-építések kiterjesztésében érdekelt nagy építőipari vállalatok nyomásgyakorlása is járult.³

A terv végrehajtására országosan jelentős intézményi átalakítások történtek. 1967-ban létrehozták az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztériumot (ÉVM) a tervezés és a kivitelezés felügyeletére és irányítására; az állami kivitelező vállalatokat összevonták egy-két megyét lefedő állami épí-

² ANTAL Andrea: Egymillió lakás. *História*, 1995/9–10. 47–48.

³ CSOMÓS József: i. m. 105.

tőipari vállalatokká (ÁÉV).⁴ Döntő szerepet kapott az Országos Tervhivatal (OTH), amely a tervek összehangolásáról, a forrásokallokálásáról és a beruházások időbeni elkészüléséről gondoskodott a különféle alkuk lezajlása után. A lakótelepek túlnyomó része 1985-ig az OTH alá tartozó központi célcsoportos beruházásként épült meg.⁵ A célcsoportos tanácsi lakásépítésre az OTH döntése alapján a kormány által rendelkezésre bocsájtott állami támogatás és az előzetesen jóváhagyott, az Országos Takarékpénztár (OTP) által folyósított hitel nyújtott fedezetet.⁶

A programot jóváhagyó KB-határozat az állami és a magánformák mellett a szövetkezeti építési mozgalom elterjesztését is előírta. Ez az önkéntesség elvén alapuló mozgalom 1959-ben jött létre. Célja az volt, hogy a magánmegtakarítások és az állami támogatások, kedvezmények felhasználásával lakásokat építsen a belépőknek; a házak és egyéb közös területek fenntartása a szövetkezet feladata volt.⁷

Az első tizenöt éves lakásépítési terv országos programként, országos célokkal indult. A megépítendő egymillió új lakást tervalkukkal a központi intézmények – a központi pártszervek, az Országos Tervhivatal, az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztérium – osztották el a különböző települések között; a végső döntést a kormány hozta. Ilyen értelemben tehát nem beszélhetünk Budapestre vonatkozó önálló lakásépítési tervről. Nagyon korlátozott volt a Fővárosi Tanács lehetősége is a döntések érdemi befolyásolására; feladata leginkább a felső utasítások végrehajtása volt. Mint a pártállamban mindenütt, a döntések pártvonalon születtek, az állami szervek a végrehajtásban kaptak szerepet. A fővárosban a legfontosabb döntéshozó fórum az MSZMP Budapesti Pártbizottságának Végrehajtó Bizottsága (BP VB) volt; mellette a Fővárosi Tanács Végrehajtó Bizottsága (FT VB) végezte az operatív munkát. Utóbbi szerv képviselői ott ültek a budapesti VB-ben, illetve a főbb kérdéseket közös ülések keretében tárgyalták meg, a területeken érintett más párt-, illetve állami szervek képviselőinek bevonásával.

A Fővárosi Tanács legfontosabb feladata a lakásépítés terén az OTH által meghatározott feladatok kiosztása, az építkezések helyszíneinek kijelölése, építésre való alkalmasságának biztosítása, illetve számos esetben

⁴ A budapesti építkezéseket a Budapesti Lakásépítő Vállalat (BULAV) és a 43-as Állami Építőipari vállalat végezte.

⁵ Uo. 100.

⁶ SIMONYI Ágnes (szerk.): *A lakáspolitikai, az elosztás, a gazdálkodás ellentmondásai. Szak-szervezetek Elméleti Kutató Intézete*, Budapest, 1980. 61.

⁷ ANTAL Andrea: i. m. 48.

az infrastruktúra kiépítése volt.⁸ Mindezen túl a fővárosi tanács a tervek ütemezését, végrehajtását, kivitelezését is felügyelte, és aktualizálhatta a tervszámokat. (Magát a feladatot érdemben a Fővárosi Tanács VB VIII., Városrendezési és Építészeti Osztálya végezte.) A kerületi tanácsoknak a lakásépítésre nemigen volt befolyásuk, az elosztásra viszont annál nagyobb. A kerületi tanácsok döntötték el, kinek utalják ki a bérlakásokat, illetve idővel az állami beruházásban épült és kedvezményesen megvásárolható öröklakások vevőkijelölése is a hatáskörükbe került. A kijelölés fő szempontja az igénylő társadalmi hasznossága volt. „A lakások elosztásáról és a lakásbérletről” szóló 1971-es minisztertanácsi rendelet⁹ emellett előírta, hogy az igénylő jövedelmi és szociális helyzetét is figyelembe kell venni, s e tényezők súlya egyre növekedett az idő múlásával.¹⁰

Az 1971-es év más szempontból is jelentős változásokat hozott a korábbiakhoz képest. Az 1960-as évek első felében a szocialista ideológiának megfelelően¹¹ az állam igyekezett a lakhatás biztosítását, ezen belül a lakásépítést a lehető legnagyobb mértékben kézben tartani, s a magánérős építkezéseket, szükséges rosszként kezelve, a vidéki, illetve külvárosi családi házas építkezésekre korlátozni. Az állam a lakásépítésre szánt erőforrásait kizárólag az állami építőipar lakásépítéseire szánta, és ódzkodott attól, hogy a magánérőt bevonja az állami építkezések forrásai közé. Csak-hogy az évtized második felére nyilvánvalóvá vált, hogy ez tarthatatlan. Az ekkor országosan felépített lakások majdnem háromnegyede állami támogatás nélkül épült meg, zömmel családi házas formában;¹² ez az arány a fővárosban mintegy kétötöd volt,¹³ és egyre jelentősebb arányt képviseltek a szövetkezeti formában épült lakások.¹⁴ Az 1968-as új gazda-

⁸ Az utóbbi feladatra a tanácsnak egyre kevesebb forrása és építési kapacitása volt; a hetvenes évekre a fővárosi lakásépítkezések egyik fontos lassító tényezője lett az építkezések előkészítetlensége.

⁹ 1/1971. (II.8.) sz.

¹⁰ CSOMÓS József: i. m. 101.

¹¹ Kocsis János Balázs: Lakáspolitikai Budapest, 1950–1959. *Múltunk*, 2009/3. 83–84.

¹² Fontos hangsúlyozni, hogy ez nem jelenti a támogatás teljes hiányát. Az OTP az egész vizsgált időszakban tetemes szerepet játszik a magánérős lakásépítkezések finanszírozásában különböző kölcsönökkel. Egy 1963-as becslés szerint a fővárosban épült családi házaknak csak mintegy 5%-a épült az OTP közreműködése nélkül. (Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapest 1950 és 1985 között*. Napvilág Kiadó, Budapest, 2006. 94.)

¹³ PREISICH Gábor: *Budapest városépítésének története 1945–1990*. Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 1998. 77.

¹⁴ Az 1960-as évek végétől a központi és a szövetkezeti lakásépítkezést kezdték összefoglalóan *szervezett lakásépítésnek* hívni, megkülönböztetendő a szervezett szektort a magán-

sági mechanizmus, majd a hetvenes évektől az olajválságok begyűrűzése a költségvetési források szűküléséhez vezetett, amelynek keretében egyre kevesebb központi forrás maradt a lakásépítkezésekre. Így került előtérbe a lakosság forrásainak bevonása. Ennek egyik jeleként az állami beruházásban épült lakások egyre nagyobb hányadát valamilyen formában öröklakásként értékesítették. Másfelől az 1971-ben bevezetett lakáspénzügyi támogatási rendszer is igyekezett a központi célcsoportos beruházású lakásépítkezések forrásaiba fokozottan bevonni a lakossági forrásokat, akár tényleges befizetés, akár kedvezményes bankkölcsön formájában. Az állami beruházású OTP- és szövetkezeti lakások jobb eladhatósága céljából vezették be ekkor a szociálpolitikai kedvezményt (szocpol), és a kedvezményes munkáltatói OTP-lakáskölcsönt. A bevezetett intézkedések következtében jelentősen megnőtt a szervezett szektor lakásépítési teljesítménye. Az 1970-es években országosan a lakásoknak majdnem a fele, Budapesten közel kétharmada¹⁵ ebben a formában és a korábbi évtizedhez képest jóval nagyobb mennyiségben épült.¹⁶

Az építkezések nem kínálhattak gyors és kellő megoldást a felhalmozódott feszültségekre, ezért az ötvenes évek óta adminisztratív intézkedésekkel igyekeztek csökkenteni a keresletet. A Budapestre áramlás nehezítése céljából 1960-ban bevezették a beáramlási stopot: vidékiek csak a Fővárosi Tanács engedélyével vásárolhattak ingatlant. Vidékinek számított az, akinek nem volt ötéves folyamatos állandólakcím-bejelentése vagy bérleti jogviszonya Budapesten. Ez a megoldás – kijátszhatósága miatt – a gyakorlatban nem hozott jelentős eredményeket, de eltörlésére 1989-ig nem jelentkezett valódi politikai akarát.¹⁷

szeiktortól, illetve utalva arra a váltásra, hogy az állami lakásépítés immár egyre nagyobb hányadát nem tanácsi bérlakásként utalják ki és finanszírozásuk is kikerült a központi állami körből.

¹⁵ CSOMÓS József: i. m. 105–106.; PREISICH Gábor: i. m. 81.

¹⁶ A fenti rendszer a vizsgált időszak után, a 1970-es évek második felére kerül válságba, bár annak jelei már korábban is mutatkoztak.

¹⁷ KOCIS János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 75.

A budapesti lakosság és lakásállomány átalakulása 1960–1975 között

A főváros népessége az erőfeszítések ellenére jelentősen gyarapodott, a növekedés üteme azonban az időszak vége felé már mérséklődött (lásd 1. táblázat). A csökkenés két tényező együttes fellépéséből fakadt: a vidéki ipartelepítéssel párhuzamosan a beáramlás üteme csökkent, és a főváros népessége is kezdett előregedni: a hatvanéves, vagy annál idősebb emberek aránya a fővárosban az 1960-as 15,1%-ról 1970-re 19,3%-ra nőtt.¹⁸

1. táblázat. Budapest népességének növekedése

Év	1960	1965	1971	1975
Népességszám, fő	1 804 605	1 944 654	2 019 800	2 055 600
Népesség növekedése, 1960=100%	100,0%	107,8%	111,9%	113,9%
Átlagos növekedés a megelőző időponttól évente, ezer fő	–	28 010	12 520	8 950

Forrás: Budapest Statisztikai Évkönyvei 1960–1980 között. KSH, Budapest, 1964. 17. és uo. 1976. 26.

A növekedés súlypontja átkerült a külső területekre: Budán a III., a XI. és a XXII. kerület lakossága növekedett az átlagnál jóval nagyobb mértékben, míg a pesti oldalon a délkeleti külső karéj – a XIV.–XVIII., illetve a XXI. kerület – emelkedik ki (lásd 2. táblázat). A növekedés súlypontjának a külső területekre helyeződése nagyobb térségi szinten is megjelent: az ötvenes évek végén a főváros népessége évi 2%-kal növekedett, az agglomerációban 5%-kal.¹⁹

A város népessége jelentősen öregedett az időszakban (lásd 3. táblázat). Ez a folyamat gyakorlatilag egyformán érintette a város egészét, mértéke azonban jelentősen eltért a különböző kerületekben. A belső kerületek és a budai magas presztízsű területek (azaz az I., II., V., VI., VII. és VIII. kerület) a többiekhez képest erősen el voltak öregedve mind a vizsgált korszak elején, mind a végén. Ezzel szemben a külső, zömmel pesti kerületekben és Dél-Budán az átlagnál jóval fiatalabb és kevésbé öregedő lakosság

¹⁸ Budapest Statisztikai Évkönyvei 1960–1980 között. KSH, Budapest, 1960. 341–343.; Uo. 1970. 35.

¹⁹ Kocsis János Balázs: Területfejlesztés Budapest 1950 és 1985 között. I. m. 72

2. táblázat. Lakosságszám változása kerületenként, 1960–1975

	Fő	Változás, 1960=100%			Változás az átlaghoz képest
Kerület	1960	1965	1971	1975	1960–1975
I.	44 086	99,3	105,9	100,9	88,6
II.	94 722	103,5	109,8	110,0	96,6
III.	77 566	110,0	107,4	126,9	111,4
IV.	78 250	102,6	105,8	93,8	82,4
V.	65 867	97,9	93,4	85,0	74,6
VI.	90 448	109,1	96,1	88,3	77,6
VII.	120 052	101,3	96,2	88,9	78,0
VIII.	142 783	103,5	96,9	86,7	76,1
IX.	94 717	115,4	115,1	107,1	94,0
X.	68 797	106,0	111,5	106,5	93,5
XI.	109 124	117,8	152,5	156,2	137,2
XII.	68 372	106,9	113,1	118,3	103,9
XIII.	142 137	108,7	108,6	104,8	92,0
XIV.	115 566	108,5	130,9	151,9	133,3
XV.	61 557	103,9	102,0	172,0	151,0
XVI.	53 314	111,2	119,3	126,8	111,3
XVII.	42 134	113,5	121,3	128,2	112,5
XVIII.	69 456	116,4	135,9	139,4	122,4
XIX.	65 157	104,2	100,8	95,0	83,4
XX.	101 875	107,9	108,6	104,4	91,7
XXI.	59 963	117,2	123,7	126,9	111,4
XXII.	38 662	105,6	111,7	128,0	112,4
Összesen	1 804 605	107,8	111,9	113,9	100,0

Forrás: KSH, 1964. 17.; KSH, 1976. 26.

élt. Pár vegyes összetételű kerület, a mind belvárosias, mind külvárosias részekkel rendelkező IX. és XI. kerület, vegyes képet mutat. Néhány kerület esetében relatív fiatalodás, azaz az átlagos ráta alatti öregedés volt tapasztalható, így a XI., a XVI.–XVIII. kerületekben. Ezek a kerületek élen jártak a népességnövekedésben is. A fővárosban, illetve kerületeiben ebben az időszakban egyre inkább a bevándorlás vált a népességnövekedés forrásává, a természetes szaporulat negatív rátája miatt.

3. táblázat. Az előregedés folyamata Budapest 1960 és 1975 között

Kerület	A 60+ népesség aránya, %		Az átlaghoz képest 60+ aránya, %		Növekedés 1970-re (1960=100%), %	Az átlagos növekedéshez képest, %
	1960	1970	1960	1970		
I.	15,6	20,6	103,3	106,7	104,3	100,7
II.	15,7	20,5	104,0	106,2	104,1	100,5
III.	14,8	19,5	98,0	101,0	104,1	100,5
IV.	13,7	18,9	90,7	97,9	104,6	100,9
V.	16,1	22,2	106,6	115,0	105,3	101,6
VI.	17,3	22,5	114,6	116,6	104,4	100,8
VII.	17,7	22,9	117,2	118,7	104,4	100,8
VIII.	17,0	22,4	112,6	116,1	104,6	101,0
IX.	15,1	19,4	100,0	100,5	103,7	100,1
X.	12,8	17,1	84,8	88,6	103,8	100,2
XI.	14,5	16,8	96,0	87,0	102,0	98,5
XII.	15,3	20,1	101,3	104,1	104,2	100,5
XIII.	14,9	19,9	98,7	103,1	104,4	100,7
XIV.	13,7	18,0	90,7	93,3	103,8	100,2
XV.	15,3	20,3	101,3	105,2	104,3	100,7
XVI.	16,1	18,9	106,6	97,9	102,4	98,9
XVII.	15,1	17,9	100,0	92,7	102,4	98,9
XVIII.	15,7	16,9	104,0	87,6	101,0	97,5
XIX.	16,4	21,6	108,6	111,9	104,5	100,8
XX.	13,5	17,4	89,4	90,2	103,4	99,8
XXI.	10,0	13,8	66,2	71,5	103,5	99,9
XXII.	13,1	17,2	86,8	89,1	103,6	100,0
Összesen	15,1	19,3	100,0	100,0	103,6	100,0

Forrás: Az 1970. évi népszámlálás. 22. Budapest adatai. KSH, Budapest, 1972. 341–343.

A növekedés a nagy építkezések, elsősorban a lakótelepek építése folytán következett be, amely ebben az időszakban a külső területek felé mozgott.²⁰ Ugyanezen területeken épült fel azonban a kis léptékű társasházak és családi házak sokasága is, ami szintén jelentősen hozzájárult e területek lakosság- és ezzel népességnövekedéséhez (lásd 4. táblázat).

²⁰ CSIZMADY Adrienne: *A lakóteleptől a lakóparkig*. Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest, 2008. 40–48.

4. táblázat. A lakásállomány alakulása 1960 és 1975 között

Kerület	Lakásállomány		Épített lakások száma kerületenként, a megfelelő években							
	1960	1970	1960	1965	1970	1975	1960	1965	1970	1975
	db		db				1960-as lakásállomány arányában, %			
I.	12 944	16 313	256	244	384	353	1,98	1,89	2,97	2,73
II.	26 721	37 350	709	679	709	859	2,65	2,54	2,65	3,21
III.	24 332	35 139	676	222	2618	2773	2,78	0,91	10,76	11,40
IV.	24 422	26 174	231	211	505	622	0,95	0,86	2,07	2,55
V.	19 429	20 658	541	140	46	53	2,78	0,72	0,24	0,27
VI.	27 090	27 851	332	84	53	34	1,23	0,31	0,20	0,13
VII.	37 166	37 792	267	343	95	36	0,72	0,92	0,26	0,10
VIII.	43 485	42 075	261	93	258	549	0,60	0,21	0,59	1,26
IX.	26 709	33 387	888	958	53	13	3,32	3,59	0,20	0,05
X.	19 264	23 861	378	528	152	1733	1,96	2,74	0,79	9,00
XI.	31 067	55 840	1758	657	980	3262	5,66	2,11	3,15	10,50
XII.	18 417	28 039	825	637	671	802	4,48	3,46	3,64	4,35
XIII.	43 638	50 503	826	546	294	185	1,89	1,25	0,67	0,42
XIV.	35 075	60 773	1202	1149	4412	1778	3,43	3,28	12,58	5,07
XV.	18 976	35 906	157	125	1796	2696	0,83	0,66	9,46	14,21
XVI.	15 410	22 024	258	224	328	642	1,67	1,45	2,13	4,17
XVII.	12 041	17 338	268	235	233	351	2,23	1,95	1,94	2,92
XVIII.	20 090	31 126	303	1413	645	347	1,51	7,03	3,21	1,73
XIX.	20 383	22 052	80	68	50	241	0,39	0,33	0,25	1,18
XX.	31 216	36 849	344	189	395	646	1,10	0,61	1,27	2,07
XXI.	17 001	25 377	854	282	453	1466	5,02	1,66	2,66	8,62
XXII.	10 979	15 875	257	141	485	475	2,34	1,28	4,42	4,33
Összesen	535 855	702 302	11 671	9168	15 615	19 916	2,18	1,71	2,91	3,72

Forrás: KSH, 1966. 205. és 1976. 254.

5. táblázat. Lakások minősége, 1960 és 1970-ben, kerületenként

Kerület	Fürdőszobával, mosdófülkével felszerelt lakások aránya, %		Három, vagy annál több szobás lakások aránya, %		Kényelmesek aránya, %	
	1960	1970	1960	1970	1960	1970
I.	76,3	87,7	14,6	28,4	75,3	86,9
II.	67,6	78,5	16,3	29,4	64,9	76,6
III.	32,2	47,6	4,8	11,9	29,1	44,9
IV.	27,8	41,7	4,0	8,1	26,1	39,9
V.	78,2	85,3	15,9	25,6	76,8	84,0
VI.	61,2	67,8	15,1	21,3	61,2	66,8
VII.	49,7	55,7	11,1	17,7	49,1	54,9
VIII.	41,9	48,5	9,4	14,6	41,3	47,5
IX.	42,6	59,9	9,3	15,0	41,6	59,4
X.	32,1	50,7	4,1	7,8	30,4	48,9
XI.	69,9	83,8	13,0	26,0	68,0	82,4
XII.	70,7	82,1	15,8	30,1	69,1	80,6
XIII.	49,5	59,0	5,7	13,1	49,0	58,3
XIV.	59,9	72,1	7,4	15,8	58,4	70,6
XV.	20,6	35,8	4,5	9,7	13,4	31,2
XVI.	29,0	46,6	8,7	14,1	15,2	36,8
XVII.	28,5	42,2	7,0	11,5	18,0	30,6
XVIII.	24,7	48,9	4,9	10,6	13,3	42,0
XIX.	21,8	38,5	6,6	9,4	18,9	36,1
XX.	18,4	34,1	3,4	6,8	13,3	28,9
XXI.	28,7	45,2	2,4	7,7	20,6	39,4
XXII.	27,5	45,1	4,7	10,3	19,8	39,1
Összesen	44,9	58,4	8,7	16,0	41,9	55,7

Forrás: 1970. évi népszámlálás 22. Budapesti adatai. KSH, 1972. 104–106.

A lakások túlnyomó többsége a korábbinál magasabb komfortfokozattal készült, mind az állami beruházásoknál, mind a magánérős építkezéseknél. Így e téren érezhető javulás következett be, ám a kerületek közötti egyenlőtlenség továbbra is megmaradt. Éles határ húzódott részint az 1950 előtti Budapest és a háború előtt a fővárosihoz képest jóval enyhébb építési szabályozással beépített volt agglomerációs területek között, ré-

szint az előbbin belül a magasabb és az alacsonyabb presztízssű²¹ területek között (lásd 5. táblázat). A volt agglomerációs IV., és a XV.–XXII. kerületben a lakásoknak alig több mint harmada volt átlagosan komfortos, míg az 1950 előtti budapesti területeken ez az arány átlagosan meghaladta a kétharmadot.²² A magas presztízssű I., V., XII. kerületben a lakások negyötöde komfortos 1970-ben, míg ugyanez csak a lakások feléről mondható el a III., IV., VII., VIII., X., és XIII. kerületekben.²³

A hatnál több lakószobával rendelkező épületekben található magánbérlakásokat 1952-ben államosították, sőt bizonyos rétegek nagyobb, zömmel belvárosi és budai zöldövezeti lakásait az 1950-es években szintén állami tulajdonba vették. Ez az intézkedéssorozat Budapesten több mint 200 000 lakást érintett.²⁴ Az államosított ingatlanok és a központi beruházással épült és kiutalt lakások együttesen a lakásállomány többségére kiterjedő állami bérlakásszektor kiépüléséhez vezettek. A bérlakásokat a helyi tanácsok utalták ki, és a tanácsoktól független, helyi ingatlankezelő vállalatok (IKV-k) kezelték ügyeiket, végezték karbantartásukat. Minthogy a háború előtt a magánbérlakások zömmel a belső kerületekben voltak, államosításuk után az I., illetve az V.–IX. kerületek²⁶ lakásállományának legnagyobb része idetartozott. Jelentős bérlakásállomány jött létre a lakótelepek építésével a külső területek egy részén (XIV., XV. és XIX. kerületek), illetve egyes átmeneti kerületek periferiáján is (XI. és XIII. kerület).

²¹ Ezt legjobban a lakások szobaszáma fejezi ki. A belső területeken a nagyobb lakások arányának növekedése mögött jelentős részben a korábban szétszabdalt lakások, társbérletek egyesítése rejlik, azonban a nagyobb lakások arányának növekedésében az építkezések mellett jelentős szerepet játszott a definíciók változása is, lévén 1970-re már kisebb helyiségek is szobának számítottak, mint korábban.

²² A különbség olyan jelentős volt a lakások és a beépítés minőségét tekintve, hogy az 1950-es évek végén komolyan fölmerült egyes, különösen alulfejlett területek Budapestről való lecsatolásának kérdése, mint a XVI. és a XVII. kerületek, vagy a II.-ből Pesthidegkút, a III.-ból Békásmegyér és a XXII. kerületből Nagytétény és Budatétény lecsatolása (lásd Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 69).

²³ A II. kerület felemás helyzetét kettős jellege adja: míg az 1950 előtt Budapesthez tartozó része a város egyik legmagasabb presztízssével rendelkezik, így a kiemelkedő komfortossági arányú területek közé tartozhatott, azonban a hozzá csatolt Pesthidegkút az arányt erősen lerontja. Hasonlóképpen vegyes a XI. kerület is, azonban külső részeinek beépítése zömmel már a szocialista időszakban kezdődött, ez magyarázza a komfortosság terén lévő jó helyeztet.

²⁴ CSOMÓS József: i. m. 99.

²⁵ Saját számításai szerint, amely eltér a KSH számítási eredményeitől.

²⁶ Illetve a II., III., XI., XII. és XIII. kerület hagyományos beépítésű belső részei.

6. táblázat. IKV által kezelt lakások aránya, 1975. év végén

Kerület	Lakásállomány, db	IKV által kezelt lakások száma ²⁵	Ez a lakásállományból, %
I.	16 313	11 831	72,5
II.	37 350	19 154	51,3
III.	35 139	16 803	47,8
IV.	26 174	13 842	52,9
V.	20 658	20 098	97,3
VI.	27 851	28 338	101,7
VII.	37 792	38 478	101,8
VIII.	42 075	39 969	95,0
IX.	33 387	31 022	92,9
X.	23 861	14 720	35,7
XI.	55 840	29 703	53,2
XII.	28 039	14 326	51,1
XIII.	50 503	41 333	81,8
XIV.	60 773	35 567	58,5
XV.	35 906	15 850	44,1
XVI.	22 024	1962	8,9
XVII.	17 338	a X. kerület adatai tartalmazzák	
XVIII.	31 126	3900	12,5
XIX.	22 052	9392	42,6
XX.	36 849	7440	20,2
XXI.	25 377	6761	26,6
XXII.	15 875	3266	20,6
Összesen	702 302	403 755	57,5

Forrás: KSH, 1976. 258.

Budapesten a hatvanas évektől kezdett kialakulni az ezredfordulóra jellemző városszerkezet. A korábban magasabb státusú, jobb minőségben kiépített, hagyományos belső területek, bár még őrizték színvonalukat, elöregedtek, és népességük is csökkent. Ezzel párhuzamosan a külső területek – beleértve az 1950-ben a fővároshoz csatolt területeket és a korábbi periferiát is – népessége jelentősen növekedett. A folyamat két fő útját a központi beruházású lakótelepek építése és a magánérintés építkezés al-

kotta; mindkét út számottevő részben a háború előtti tendenciák²⁷ folytatása volt, azaz tovább haladt a középosztályi rétegek bizonyos értelmű szuburbanizációja és az alacsonyabb státusú rétegek agglomerálódása.

7. táblázat. A III. ötéves tervidőszakban (1966–1970) Budapesten felépíteni tervezett lakások forrás szerinti megoszlásának változása évek szerint az Országos Tervhivatal terveiben

	Állami finanszírozásban építhető lakások tervezett száma	Magánfinanszírozásban építhető lakások tervezett száma
1962	80 000	14 000
1963	45 000	14 000

Forrás: Kocsis János Balázs: Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között. 95.

Beruházások és lakásépítések

A háborús károk eltakarítása után, az ötvenes években, alig folyt érdemi lakásépítés Budapesten. 1949 és 1954 között gyakorlatilag évente ezer vagy még kevesebb új lakás keletkezett a fővárosban, és ez a szám csupán a vizsgált korszakot megelőző évre, 1959-re nőtt tízezres nagyságra.²⁸ A beruházások terén tehát gyakorlatilag egy évtizedes volt a lemaradás 1959–1960-ra. 1959-től nagyobb gondot fordítottak az infrastrukturális beruházásokra, arányuk azonban az állami beruházásokban nem változott az ötvenes évek közepétől: 1955-ben például Budapesten az állami beruházások 13%-át fordították lakásépítésre,²⁹ a vizsgált időszakban pedig mintegy 10%-át (lásd 8. táblázat).

Bár az 15 éves lakásépítési program készítésekor a felső vezetés az infrastrukturális beruházásokon belül első helyre sorolta a lakásépítést, a fővárosi adatok nem igazolnak jelentős mérvű súlypont-áthelyeződést (lásd 8. táblázat). A budapesti állami beruházások szerkezetében nem a lakásépítés javára következett be nagyobb átalakulás, hanem az iparra, különösen a nehéziparra fordított beruházások nőttek. Budapest túlsúlyának korlátozása, esetleges csökkentése végett az ötvenes évek eleje óta nem forszírozták a fővárosi iparfejlesztéseket, ám az ilyen elképzelések az

²⁷ Kocsis János Balázs: *Városfejlesztés és városfejlődés Budapesten, 1930–1985*. Gondolat, Budapest, 2009. I. m. 57–59.

²⁸ Kocsis János Balázs: *Lakáspolitikai Budapest, 1950–1959*. I. m. 95.

²⁹ Uo. 92.

8. táblázat. A Budapest 1960–1975 között végrehajtott beruházások

Teljesített beruházások, millió forint		1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Szocialista szektor együtt		12 371	9 933	11 539	13 425	12 917	12 103	13 608	16 301
Részese az állami szektorból (1969-től szocialista szektorból), %	ebből állami	12 243	9 837	11 396	13 207	12 707	11 914	13 324	15 876
	lakásépítés	8,0	9,8	9,5	6,8	5,9	6,7	n.a.	n.a.
	kulturális ipar	4,4	4,3	4,4	5,6	6,6	5,8	n.a.	n.a.
	ebből nehézipar	38,7	43,1	39,1	33,8	36,4	34,8	35,6	34,2
Magánlakás-építés és -beruházás		30,8	34,4	30,2	24,4	26,0	25,5	25,8	25,1
Magánlakás-építés és -beruházás		697	684	620	576	528	623	631	722
Fogyasztóiár-index, előző év=100		100,7	n.a.	100,5	99,4	100,4	100,7	101,2	100,4
Teljesített beruházások, millió forint		1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Szocialista szektor együtt		14 261	14 261	19 236	23 799	26 465	28 118	30 807	34 218
Részese az állami szektorból (1969-től szocialista szektorból), %	ebből állami	13 806	18 436	22 759	26 465	28 118	30 807	34 218	40 760
	lakásépítés	n.a.	8,6	7,6	10,8	11,9	10,7	10,3	10,1
	kulturális ipar	n.a.	6,1	6,5	6,2	7,2	6,9	7,1	7,4
	ebből nehézipar	30,5	27,8	29,2	27,6	26,3	24,9	26,6	23,5
Magánlakás-építés és -beruházás		23,4	19,9	20,5	16,9	16,9	14,8	16,7	16,2
Magánlakás-építés és -beruházás		971	971	1 026	864	1 325	1 290	1 292	1 551
Fogyasztóiár-index, előző év=100		99,7	99,7	101,4	101,3	102,0	102,9	103,3	101,8

Forrás: A KSH Budapest Statisztikai Évkönyvei, illetve Fogyasztóiár-indexek 2004. KSH, Budapest, 2005.

9. táblázat. Budapesti székhelyű szocialista kivitelező építőipar saját termelése 1960–1975 között

Év	Minisztériumi	Tanács	Szövetkezeti	Minisztériumi	Tanács	Szövetkezeti	Szocialista összesen	Magánlakás-építés és -beruházás
	építőipar, millió forint			aránya az összesben, %			millió forint	
1960	9755	1279	525	84,4	11,1	4,5	11 559	697
1961	9971	1309	485	84,8	11,1	4,1	11 765	684
1962	10 898	1327	543	85,4	10,4	4,3	12 768	620
1963	10 884	1265	608	85,3	9,9	4,8	12 757	576
1964	11 403	1250	663	85,6	9,4	5,0	13 316	528
1965	11 588	1240	713	85,6	9,2	5,3	13 541	623
1966	12 308	1238	793	85,8	8,6	5,5	14 339	631
1967	13 513	1233	866	86,6	7,9	5,5	15 612	722
1968	15 483	1183	1063	87,3	6,7	6,0	17 729	971
1969	16 636	1301	1286	86,5	6,8	6,7	19 223	971
1970	18 058	1581	2024	83,4	7,3	9,3	21 663	1026
1971	20 768	1719	2331	83,7	6,9	9,4	24 818	864
1972	23 701	1848	2351	84,9	6,6	8,4	27 900	1325
1973	25 221	1984	2460	85,0	6,7	8,3	29 665	1290
1974	27 687	2161	2776	84,9	6,6	8,5	32 624	1292
1975	31 013	2433	3085	84,9	6,7	8,4	36 531	1551

Forrás: A KSH Budapest Statisztikai Évkönyvei.

ipari szereplők ellenállása és a vidéki iparfejlesztés nehézségei miatt csak a hatvanas évek végére váltak valóra.³⁰ A budapesti iparfejlesztés következtében a hatvanas években gyakorlatilag változatlan mértékű, 54,5%-os maradt az iparban foglalkoztatottak aránya, s ez csak a hetvenes években kezd csökkenni, részben a szolgáltatásokban dolgozók arányának előretéréseivel, részben a vidéki iparosítás eredményeivel párhuzamosan.³¹ A fen-

³⁰ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 72–73.

³¹ Budapesten 1980-ra 42,6%-ra csökkent az iparban dolgozók aránya, míg Budapesten kívül arányuk 1960-ban 27,4, 1970-ben 40,7 és 1980-ban 41,8% volt. (A 2001. évi népszámlálás. KSH, Budapest, 2003.).

tiük következtében az 1960-as évek végéig megmaradt Budapest nagymérvű vonzereje a vidéki lakosságra.

A lakásépítés terén, különösen 1969-től, az okozott nagy változást, hogy jelentősen emelkedtek a lakásépítésre fordított anyagi eszközök.³² Ennek következményeként az átadott lakások száma számottevően megnőtt a hetvenes évekre. Továbbra is domináltak a központi irányítású beruházások, az időszakban végig a minisztérium alá tartozó vállalatok végezték az építési tevékenység 85%-át. A Fővárosi Tanács amúgy is csekély súlya tovább csökkent, viszont a szövetkezetek tevékenysége kiterjedt és 1970-re meghaladta a fővárosiét, majd tovább növekedett (lásd 9. táblázat). A hetvenes évek elején következett be a magánforrások erőteljes bevonása az állami lakásépítkezésekbe.

Mindezek mellett fontos hangsúlyozni, hogy a főváros nem volt a szocialista lakáspolitikai központi terepe, annak ellenére, hogy például 1960-ban a kimutatások szerint annyi ember költözött a fővárosba és környékére, amennyi megfelelt az ország természetes szaporodása felének,³³ s 1970-ben az összes lakásigénylő 42%-át Budapesten tartották számon.³⁴ A lakásépítkezések fókuszában az ipari centrumok, az öt kiemelt vidéki nagyváros, és a hatvanas évek második fele óta a megyeszékhelyek kerültek,³⁵ arányaikat tekintve is jóval jelentősebb lakásépítési tevékenység zajlott ezeken a településeken (lásd 10. táblázat).³⁶ A már elkészült terveket is módosítani kellett az évtized első felében, mert egyre nagyobb hangsúlyt kapott az öt vidéki nagyváros kiépítése; a vezetés ezzel igyekezett enyhíteni a fővárosra nehezedő nyomáson, illetve csökkenteni a „vízfjet”.³⁷ Az első 15 éves lakásépítési terv időszakában a fővárosra jutó állami lakásépítési keret az alkuk következtében folyamatosan csökkent (lásd 7. táblázat), noha a fővárosi vezetés, a beköltözők változatlanul nagy arányára hivatkozva, folyamatosan törekedett az építendő lakások számának

³² A fővárosban az infláció hatását leszámítva is több mint kétszeresére nőttek mind a szocialista, mind a magánszektorban eszközölt lakásépítési beruházások.

³³ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 72.

³⁴ KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: A lakáspolitikai hatása Budapest városrészterére az 1960-as és az 1970-es években. *Földrajzi Értesítő*, 2007/3–4. 242.

³⁵ Az öt vidéki nagyváros Budapest ellenpólusává fejlesztéséről rendelkezett a Minisztertanács 1002/1963-as rendelete, amelynek jegyében forrásokat csoportosítottak át Budapestről az ottani lakásépítkezésekre. (Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 95.)

³⁶ Ebben mind az állami, mind a magánérős beruházású lakásépítkezés szerepel, a különbséget döntő mértékben az előbbi okozza.

és minőségének növelésére Budapesten is. Ám itt az építkezések visszafogása olyannyira sikeres volt, hogy az országos lakáspolitikára 1970-es felülvizsgálatokor célként tűzték ki: a „fővárosban olyan mértékű lakásépítés feltételeit kell megteremteni, hogy a lakáshelyzet az országos átlagot meghaladóan javuljon”.³⁸ 1972-ben az MSZMP Központi Bizottsága határozata³⁹ immár az öt megyei jogú város mellett Budapest lakáshelyzetének javítására is külön figyelmet fordított, szorgalmazva a tanácsi lakásépítést. Mindezek ellenére valójában csak a magánépítkezések felfutása tette lehetővé a tervcélok elérését.

10. táblázat. Befejezett lakások száma, 1972–1975 között a nagyvárosokban

Város	Ezer főre jutó befejezett lakások száma, db			
	1972	1973	1974	1975
Budapest	7,4	7,1	7,9	8,9
Pécs	8,6	7,1	7,6	8,3
Miskolc	12,2	12,0	14,8	15,8
Szeged	15,4	13,5	13,2	16,7
Győr	15,7	10,0	11,6	11,5
Debrecen	16,5	12,7	13,6	15,2

Forrás: Országos Takarékpénztár. *Jelentés az adott évi lakásépítési, -hitelezési és -értékesítési tevékenységről. Függelékek. 1972–1975 évek. Magyar Országos Levéltár XXIX-L-3-h.*

Az első 15 éves lakásépítési terv

Az 1956-os forradalom után a politika célul tűzte ki az életszínvonal emelését, s ebben központi helyet kapott a lakhatásban kialakult súlyos feszültségek kezelése. Az 1950-es években a termelő beruházások egyoldalú fejlesztése következtében ugyanis a lakásállomány leromlott, színvonala sok helyen már a harmincas években is nagyon alacsony volt. A leg súlyosabb gondot azonban az okozta, hogy a lakásállomány sem mennyiségében, sem elhelyezkedésében nem követte a népesség demográfiai és vándorlási folyamatait. Az ország népessége akkoriban növekedett, bár az ütem lassan mérséklődött. Ennél is jelentősebb hatású volt azonban a

³⁷ 1002/1963-as minisztertanácsi rendelet az öt vidéki nagyváros kiépítéséről Budapest ellensúlyaként.

³⁸ SIMONYI Ágnes: i. m. 9.

³⁹ Az MSZMP KB 1972. november 14–15-i határozata (OTP. Jelentés az 1972-es évről).

mezőgazdaság kollektivizálása, a mezőgazdasági keresők számának csökkenése,⁴⁰ a gyors iparosítás és a nők munkába állása okozta mobilitás. A lakáshelyzet a második világháború előtt is jelentős probléma volt, amely csak súlyosbodott az 1950-es években. Ráadásul az akkor alkalmazott, kevés beruházást kívánó megoldások jó része (mint a kényszer-társbérletek kialakítása vagy a kitelepítés), a továbbiakban politikailag már nem voltak vállalhatók. (Bár a forradalmat követő kivándorlás okozta lakásállomány-felszabadulás időlegesen enyhített a feszültségeken.) Mindezek következtében a lakáskérdés megoldása elsődleges prioritássá vált; ezt a párthoz érkezett hangulatjelentések tudatosították a legfelsőbb szintű vezetésben is.⁴¹ A helyzet súlyosságát mutatta, hogy a lakásigénylők száma 1960-ban a fővárosban meghaladta a 120 000-et, ám ennél jóval több ember szorult volna lakásra.⁴²

Megoldást csakis a lakásépítés fokozása hozhatott. Ezt két fázisban képzeltek el. Az első időszakban sok lakást kell építeni, hogy minden jogosult családnak önálló lakása legyen. A lakások mérete és minősége ekkor még a tervek szerint másodlagos volt, a cél: minél több lakást minél gyorsabban! Szinte kizárólag új helyszíneken, új építkezésekkel kívánták ezt megvalósítani, bár az 1960-as évek elején még jelentős és támogatott megoldás volt a később háttérbe szorított emelet-ráépítés is. Majd a második fázis következett, amikor már jut forrás a lakások minőségének, mértékének növelésére is. Így az 1961-ben elindított, országosan egymillió lakás építését kitűző első 15 éves lakásépítési tervet az elképzelések szerint a minőségi lakáshiányt orvosló második 15 éves terv követte volna.

Az első terv kidolgozásakor kis alapterületű, egy-két szobás lakásokkal számoltak. Az 1960-as évek végére azonban nyilvánvalóvá vált, hogy ezek a lakások kevésbé alkalmasak gyermekes családoknak,⁴³ így gondolni

⁴⁰ 1949-ben a keresők 53%-át foglalkoztatta a mezőgazdaság, és a lakosság 53%-a lakott „hagyományos” falusi, további 11%-a városias jegyeket is hordozó falusi településeken. Az agrárkeresők aránya 1960-ra 38,5%-ra esett, az arány 1970-ben 24,7%, és végül 1980-ban 18,9%. 1960–1970 között 600 ezer fős vándorlási veszteség érte összességében a falvakat úgy, hogy közben számos, leginkább a városok körüli agglomerációs falu népessége nagyban gyarapodott (Beluszky – Sikos, 2007:2-3 és KSH, 2001-es népszámlálás). Ugyanebben az időszakban a főváros népessége 140 000 fővel nőtt.

⁴¹ KÖSZEGHY Lea–TOMAY Kyra: A lakás- és várospolitikai alakulása a fővárosban. In: CSANÁDI Gábor et al.: *Város-Tervező-Társadalom*. Sík Kiadó, Budapest, 2010.

⁴² KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: i. m. 241.

⁴³ Erre az időszakra kezdtek tudatosulni a negatív demográfiai folyamatok és kerültek előtérbe a gyerekvállalást elősegítő lehetőségek.

kellett a szobaszám emelése – lehetőleg az alapterület minimális emelése mellett.⁴⁴ Az ötvenes években a „minél több lakást” még kisebb komfortfokozat árán is igyekeztek elérni: azaz az úgynevezett „Cs”, „csökkentett értékű” lakások építésével. A hatvanas években Budapesten azonban már nem lehetett vállalni az eleve korszerűtlen lakások építését, így csupán a korábban megindított fejlesztéseket fejezték be. A minőség csökkentésének egy másik eszközével, a kapcsolódó beruházások késedelmes megépítésével vagy elhagyásával az egész időszakban egyre fokozódó mértékben éltek.⁴⁵

A fővárosban évi átlagban 10 000 lakás építését irányozták elő, ám ezt meglehetősen lazán kezelték maguknak az ötéves terveknek a részletes kidolgozásánál is.⁴⁶ A tervszámok amúgy is elég képlékenyek voltak, és az aktuális helyzet függvényében csoportosítottak át őket, különösen a hatvanas évek második felétől.⁴⁷

A magánérőnek országosan a terv elég jelentős, ámbár alárendelt szerepet szánt. Különösen a kisebb településeken, falvakban számoltak a magánérő nagymérvű bevonásával; a nagyobb településeken a szocialista fejlődés ideológiájának megfelelően az állami lakásépítkezést forszírozták. Budapesten például a tervszámok elosztásának alkufolyamatában 1959-ben a Fővárosi Tanács 15 évre 256 000 lakás megépítésére tartott igényt, amelyből 230 000 (90%) tervberuházásban épült volna föl.⁴⁸

A magánérő fokozatos bevonását maga a lakásfejlesztési tervről szóló kormányhatározat⁴⁹ írta elő. A lakosság nagyobb anyagi erőfeszítését két tényező indokolta. A *szűk kapacitások miatt* az állami építőipar nehezen valósíthatta meg a terveket. Hiány mutatkozott mind alapanyagokban és szerelvényekben, mind a megfelelően képzett munkaerőben és a szállítási kapacitásban, de kevés volt a tervező és a tervezett nagymérvű lakásépítésekre alkalmas helyszín is, az infrastrukturális kiépítettségről nem is beszélve. Az 1960-as évek második felétől e szűk keresztmetszetek leküz-

⁴⁴ Ennek egyenes következménye volt az egyre kisebb szobák és fűlszobák megjelenése, s emellett a szobaként számításba vehető helyiség, illetve a minimális lakóhelyiség megengedett méretének csökkentése. A hatvanas években a szoba minimális mérete 18 m², a fűlszobáé 9 m² volt; az előbbire két, az utóbbira egy személyt számítottak. (PREISICH Gábor: i. m. 77.)

⁴⁵ KOC SIS János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 76., 135–136.

⁴⁶ KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: i. m. 241.

⁴⁷ KOC SIS János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 95–100.

⁴⁸ KÖSZEGHY Lea–TOMAY Kyrá: i. m.

⁴⁹ 1002/1960 (I. 10.) számmal.

désére alkalmas eszközként jelentkezett a paneles technológia,⁵⁰ de az infrastrukturális lemaradások később is jelentős gondot okoztak. A *rendelkezésre álló források szűkössége* eleinte inkább a megvalósítás folyamán mutatkozott meg, aztán a helyzet egyre súlyosabb lett, s végül is az állami lakásépítés ellehetetlenülését okozta.⁵¹ Egyre nagyobb arányokban kellett bevonni a magánérőt. Mindezen túl az 1968-ban bevezetett új gazdasági mechanizmus is elfogadottabbá tette a magánérős kezdeményezéseket. Leginkább a vállalatok és más állami szervek önállóbb lakásépítési aktivitását tették lehetővé, ami azonban a vállalatok forráshiánya miatt nem lehetett a központi beruházáshoz hasonló jelentőségű.⁵² Emellett a lakáselosztás mechanizmusa folyton újratemelte a hiányt és a lakásigénylőket.

A fentiek miatt folyamatosan elmaradt a terv teljesítése, ez pedig oda vezetett, hogy állandóan alakígtatták a számokat és folyamatosan kitolták a végső cél, azaz a mennyiségi lakáshiány leküzdésének időpontját. Belső fórumokon már 1963-ra belátták, hogy a terv eredeti célja tarthatatlan,⁵³ de ezt a nyilvánosság előtt nem vállalhatták. A terveket 1970-ben felülvizsgálva megállapították, hogy a lakáshiány enyhítésében az építkezések ellenére érdemi előrelépés nem történt. Több mint 100 000 kielégítetlen igénylőt tartottak nyilván, ráadásul ez a szám még növekedett is: 1972 végére 105 000-re, 1977 végére 165 836-ra.⁵⁴ Az 1971-es Általános Rendezési Terv már 1985-re prognosztizálta a mennyiségi lakáshiány végleges leküzdését azzal a megjegyzéssel, hogy párhuzamosan zajlanak majd a minőségi lakáshiány leküzdésére irányuló építkezések is.

⁵⁰ Az MSZMP KB 1964. február 20-i határozata, majd az ezt kifejtő 3094/1964 számú minisztertanácsi határozat előírta a paneles, különösen a nagypaneles technológia fokozott bevezetését, a házigyárak beszerzését és telepítését. Ennek következtében az évtized végére az állami lakásépítés kapacitásai megsokszorozódtak. A paneles építkezési formában a szükséges építési idő mintegy harmadával csökkent, kevesebb képzett munkaerőt igényelt, és az év legnagyobb részében folytathatók voltak a kivitelezési munkálatok.

⁵¹ Az végső lökést ehhez az 1970-es évek közepétől az olajválságok begyűrűzése okozta gazdasági nehézségek adták meg.

⁵² Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapest 1950 és 1985 között*. I. m. 131–132.

⁵³ Uo. 98.

⁵⁴ SIMONYI Ágnes: i. m. 31. – Országosan azonban a budapestihez képest jóval nagyobb ütemben nőtt az igénylők száma, így 1972-ben az országos igény több mint fele Budapestén jelentkezett, 1977-ben már csak 42%-a. 1977-ben 18 814 lakást osztottak ki az igénylők között, ami az igények 11,3%-át tette ki. (Uo. 43.)

A hetvenes évek elején, mintegy az új gazdasági mechanizmus reformjainak és enyhítésének ellentételeképpen politikai fordulat következett be. Emiatt és a paneles építkezések sikerei miatt rövid ideig ismét a koncentrált építkezési módokat kívánták előtérbe helyezni, és ennek jegyében módosították a szabályozókat.⁵⁵ Az általános anyagi feltételek romlása miatt azonban számottevő hatást kisebb mértékben és nem is a kívánt irányban értek el.

11. táblázat. Tervezett és megvalósult állami és magánérintésű lakásépítkezések a fővárosban 1961 és 1975 között

Tervidőszak	Állami és szövetkezeti lakás, db		Magánlakás, db	
	Tervezett	Megvalósult	Tervezett	Megvalósult
II. ötéves terv (1961–1965)	35 000–38 500	31 317	10 000–15 000	19 504
III. ötéves terv (1966–1970)	35 000–66 000	36 431	14 000	22 507
IV. ötéves terv (1971–1975)	50 000–56 000	57 934	15 000	28 922
Összesen	120 000–160 500	125 682	39 000–44 000	70 933

Forrás: KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: A lakáspolitikai hatása Budapest városszerkezetére az 1960-as és az 1970-es években. Földrajzi Értesítő, 2007/3–4. 242.

Az Általános Rendezési Terv és a lakáspolitikai

Az Általános Rendezési Terv (ÁRT) elkészítésével a vezetés valójában 1948 óta adós volt, és különböző ideiglenes megoldások után csak 1958-tól gyorsult fel a tervkészítés. 1959-től a tervezésbe bevonták a várost övező 15 kilométeres gyűrű 64 agglomerációs települését is, megpróbálva valamilyen egységben kezelni a térséget – bár e kísérlet a gyakorlatban, a különböző szereplők ellenállása miatt, elég felemásra sikeredett.⁵⁶ A terv készítőinek több problémát kellett megoldaniuk. A lakáshelyzetben például súlyos feszültségeket okozott a *nagymérvű beáramlás*, amelyet az építkezések önmagukban nem tudtak megoldani. Nagy feszültségek és ellentétek léptek föl a zsúfolt, számos tekintetben elhanyagolt, de infrastruktúrában jól kiépített *belső területek* és a külterjes, alacsony beépítési sűrűsége-

⁵⁵ Például a Minisztertanács 3/1973 (I. 26.) rendelete kedvezőbbben állapította meg a hitel-feltételeket a többszintes lakóházak építetői és vásárlói számára.

⁵⁶ Különösen erős volt a feszültség a fővárosi és a Pest megyei tanács között, ami már ekkor is gyakorlatilag működésképtelenné tette a közös fejlesztéseket, s ez jellemezte az 1970-es ÁRT sorsát is.

gű, kevésbé városias beépítésű, rosszabb minőségű lakásállománnyal rendelkező, infrastrukturálisan hátrányos ellátottságú *külső területek* között is, amelyek többsége még nem illeszkedett a főváros hagyományos területeihez.

A *Budapest és környéke Általános Rendezési Terve* című dokumentumot 1960 folyamán fogadták el a különböző párt- és állami szervek.⁵⁷ A lakáspolitikát érintő legfőbb intézkedések a lakásépítés helyszíneinek kijelölésében, illetve a beáramlás mérséklésének eszközeként abban a koncepcióban öltöttek testet, hogy a várostól 25 kilométeres távolságban kilenc alvóvárost építenek ki (ám ezt hamarosan visszavonták).

Az 1960-as ÁRT alapján nem akarta megváltoztatni a főváros beépítésének jellegét. A város népességét távlatilag 2,3 millió főben kívánta maximalizálni.⁵⁸ Mivel a főváros beépítettsége (egy kisebb mag kivételével) meglehetősen alacsony sűrűségű volt, új lakóterületek bevonását nem irányozta elő, inkább a külső részeket kívánta jobban beépíteni, illetve e területeken városias jellegű – azaz sűrű beépítésű – alközpontokat kívánt létrehozni a fővárosi belterület tehermentesítésére. A terv készítői meglehetősen nagymérvű lakásépítést irányoztak elő, azonban a formába öntés során szándékaik megghiúsultak a párt- és állami vezetés, valamint a Tervhivatal ellenállásán. Különösen a vidéki városok és megyék vezetői sokallták a fővárosnak juttatott forrásokat.⁵⁹ Részint ez is magyarázza az „alvóvárosok” koncepciójának gyors bukását. A főváros hiába érvelt azzal, hogy lakosságának elégedettsége kiemelt politikai ügy, illetve hogy a magánérintés lakásépítések aránya itt jóval alacsonyabb a vidéki településekhez viszonyítva.⁶⁰

A helyszín kijelölésekor a gazdaságossági szempontok játszották a legfontosabb szerepet. Egyrészt korlátozni igyekeztek a *szanálásokat*, s az addig üres, lakatlan területek beépítése került elsősorban szóba. Másrészt az *infrastruktúra költségeit* is csökkenthették, ha a már beépített területekhez közeli, infrastruktúrával könnyen ellátható területeken épít-

⁵⁷ Sorrendben: Budapesti Pártbizottság, Fővárosi Tanács, az MSZMP Politikai Bizottsága és a Minisztertanács.

⁵⁸ A korábbi trendeket extrapolálva az előrejelzések ennél jóval magasabb lakosságsszámmal számoltak a korban.

⁵⁹ A fővárosi terv azért is jelentős forrásokat kötött volna le, mert az ilyen típusú városépítéshez elengedhetetlen az infrastruktúra kiépítése, a maggal gyors kapcsolatot biztosító közlekedési hálózat kialakítása.

⁶⁰ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapest 1950 és 1985 között*. I. m. 83.

keznek. E két elem eredőjeként a városközponthoz közeli, a nagymérvű lakástelepítés infrastrukturális kiszolgáltatását gazdaságosan lehetővé tevő, üres területek beépítése mellett döntöttek. E céloknak szintén megfelelték az ipari területek, amelyek beépítése szintén kívánatosnak tűnt mind a lakáspolitikai célok megvalósítása, mind a beáramlás lassítása szempontjából, azonban ennek megvalósulása megbukott az ipari vállalatok ellenállásán.⁶¹

Az építkezési helyszínek kijelölésekor elsősorban a tanácsi tulajdonban lévő területek jöhettek számításba. A más állami szereplők tulajdonához a tanácsnak – a központi utasítások ellenére – nem volt hozzáférése, hiszen az állami szervek és vállalatok ingatlangazdálkodását koordinátlanság és a szerveknek egymás közötti harcai jellemezték. A magántulajdonú területek felhasználását pedig a kompenzációra fordítható keretek elégtelensége akadályozta olyannyira, hogy 1960-tól hivatalosan is igyekeztek elkerülni a magántulajdonú területek felhasználását.⁶²

Az 1970-es Általános Rendezési Terv célja a törvény szerint a korábbi terv felülvizsgálata lett volna, a benne megfogalmazott változtatások azonban túlmutattak ezen. A terv hivatalosan is elvetette az „alóvárosok” koncepcióját, ehelyett a központ tehermentesítése céljából a város külső területein és az agglomerációban meglévő csomósodások mellékközpontokká fejlesztését tűzte ki. A hatvanas évek második felében megjelent házgyárak⁶³ a korábbihoz képest más jellegű építési területet igényeltek, minél nagyobb, egybefüggő térségeket; ezeknek a kijelölését is elvégezte a terv. A megfelelő nagyságú és megfelelő adottságú üres területek elégtelensége miatt a peremkerületek már beépített területei is számításba jöttek, ami a bontások jelentős növekedésével járt. A belső mag fizikai és társadalmi leromlására válaszul a terv e területek legleromlottabb részeinek rehabilitációját is célul tűzte ki.⁶⁴ Az ipari tevékenységek tervezett csökkentése és az ezzel járó telephely-felszabadulás nem következett be a vállalatok hatékony ellenállása miatt, így volt ipari területek lakás célú beépí-

⁶¹ Uo. 73.

⁶² Uo. 77.

⁶³ Összesen négy házgyárat telepítettek Budapestre, három szovjet és egy dán típusút. Az I. házgyár a III. kerületbe, a II. (ez volt a dán) a IX. kerületbe, a III. Dunakeszi déli részére és a IV. a XI.–XXII. kerület határára került. A termelést az I. házgyár 1965-ben, a II. 1968-ban, a III. 1969-ben és a IV. 1974-ben kezdte meg; mind a négy a 43. számú ÁÉV-hez tartozott.

⁶⁴ Külső-Józsefváros, Külső-Ferencváros és Belső-Erzsébetváros területén, a tervek szerint 47 000 lakás bontásával és 62 000 építésével. (*Budapest és környéke Általános Városrendezési Terve, 1970.* Budapest Főváros Tanácsa, Budapest, 1970. 90.)

tésével a terv nem számolhatott. Tekintettel a könnyen kiépíthető víz-, csatorna és közlekedési hálózatra, a főbb telepítési helyszíneket egy észak–déli tengelyen helyezték el.⁶⁵ Az agglomerációban a kijelölt mellékközpontokat kiemelték és fejlesztették, míg a közeli más települések túlnyomó többsége a fejlesztési forrásokból alig vagy egyáltalán nem részesült. Ezt a helyzetet az Országos Településhálózat-fejlesztési Konceptió (OTK) 1971-ben a települések besorolásával szentesítette. Így az agglomeráció legnagyobb része megrekedt egy nagyon alacsony szinten.

A szocialista szektor építkezéseit koncentrált, ipari formában írták elő. A IV. ötéves terv időszakában e formában épített lakások háromnegyede házgári kivitelezésben, míg a többi valamilyen más, iparosított technikával épül föl. A koncentráltásra jellemző, hogy 1971-ben a tanácsi építkezések 86%-a három lakótelepen folyt: 1. III. kerület, Óbuda II. üteme; 2. XVI. kerület, Sashalom; 3. XIX. kerület, Kispeszt központja. 1973–1974-ben a fő építkezések Óbudán, Zuglóban és Újpalotán zajlottak; további jelentős helyszín volt Józsefváros, Pesterzsébet és Csepel.⁶⁶

Már a tervek készítésekor kiderült, hogy nem lesz elég forrás a nagyszabású elképzeléshez. Az építőipari kapacitások, különösen a frissen telepített házgárák 91 000 lakás megépítését tették volna lehetővé a IV. ötéves terv időszakában.⁶⁷ A tervek viszont csak 56 000 központi kivitelezésű lakásról szóltak 1970-ben, ebből is 20 000-et szövetkezeti értékesítésre szántak. Magán erősből 29 000-et terveztek, nagyrészüket koncentrált, telepszerű formában.⁶⁸ A hetvenes évek elején a tervszámokat a forráshiány

⁶⁵ Elsősorban a HÉV-vonalak és az 1970-től építeni kezdett 3-as metróvonal jött itt számításba. (Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapest 1950 és 1985 között*. I. m. 121.)

⁶⁶ Uo. 127., 131.

⁶⁷ Az ez időben keletkezett források felvétele beszélnek kapacitásfeleslegről, illetve -hiányról. Valójában, míg az 1960-as években kapacitáshiány volt tapasztalható, az 1970-es évekre a házgárák kapacitása jóval nagyobb volt, mint a valóban kivitelezhető lakásmennyiség. Nem volt elég a forrás az építkezések tervezésében, a helyszín előkészítésében, az utak kiépítésében folyamatosan lemaradás mutatkozott. A hetvenes évek elejére a házgárák kapacitásfeleslege és a forráshiány olyan jelenségeket produkált, hogy a kivitelezők már a kivitelezési szerződés megkötése előtt is beindították az építkezéseket, 1972-ben Budapest példaként 4000 lakás esetében (OTP. Jelentés az 1972-es évről). Az évtized közepére azonban már az építőipari létszáshiány okozott súlyos kapacitáshiányt Budapest, például 1975-ben a 4. számú Házgárnál lépett fel súlyos munkaerőhiány; s a szakmai kivitelezői kapacitás hiánya már erősen hátráltatta az OTP-beruházású építkezéseket. (Országos Takarékpénztár. *Jelentés az adott évi lakásfinanszírozási, építési és értékesítési tevékenységről. Függelék*. 1969. 1970 évek. Magyar Országos Levéltár XXIX-L-3-h törzsszám. OTP-jelentések az 1974-es és 1975-ös évekről).

⁶⁸ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapest 1950 és 1985 között*. I. m. 124.

miatt folyamatosan módosították, illetve a szocialista szektoron belül egyre nagyobb részt csoportosítottak át a tanácsi bérlakásból a társasház-építkezésekre. Olcsóbb építkezési formákat kerestek, az ipari és a lakóhelyi szanálásokat minimalizálni igyekeztek, a tervezettnél kevesebb fajlagosan drága magas épületet építettek, illetve az átlagos lakásterületet lassabban növelték. A járulékos és kapcsolódó beruházások megvalósítása többször időben elcsúszott vagy teljesen elmaradt; ennek leginkább kereskedelmi létesítmények estek áldozatul, de gyakran bölcsődék, óvodák, városrészközpontok kialakítása látta kárát, amelynek a pénzügyi okok mellett építőipari kapacitást érintő okai is voltak.⁶⁹ 1973-tól a telepszerű magánéros építkezések megvalósítását tanácsi engedélyhez kötötték akkor is, ha már előzőleg elfogadták őket. Ezért egyesek el is maradhattak, vagy hosszan halasztódhattak.⁷⁰

A központi kivitelezésű lakásépítkezések színtereként a vizsgált időszakban elsősorban a nagyobb egybefüggő területekkel rendelkező, alacsony beépítettségű külső területek jöttek számításba. A tervek minden időszakban megemléstették a belső magterületek erősen romló, „szlamosodó” tendenciáit, illetve hogy elmaradt az alközpontok kiépítése és az ezzel kapcsolatos rehabilitáció. Erre azonban a magas szanálási arány⁷¹ és az elaprózódottság miatt csupán kismértékben és inkább a kerületi alközpontok területén került sor. A belső területek nagyobb mérvű rehabilitációja csupán a Józsefvárosban indult meg, ahol a Tömő utcában 1965-ig három toronyház, illetve már paneles formában a Szigony utca környékén 1975-re 2800 lakás épült fel.⁷² Az alközpontok rehabilitációja már jóval

⁶⁹ A munkába állt házgyárak alkalmasak voltak nagy mennyiségű, gyakorlatilag egyforma lakóház megépítésére, az egyedibb tervezésű és építésű, fokozottabb szakmunkát igénylő kapcsolódó létesítmények kivitelezésére már kevésbé voltak alkalmasak, bár folyamatosan voltak kísérletek ezek szabványosítására. Egy 1972-ről szóló OTP-jelentés ennek kapcsán megjegyzi: a „kommunális létesítmények kivitelezésére a generál kivitelezők általában nem vállalkoznak”.

⁷⁰ Hivatalos terminológia szerint hiába voltak magánérosok ezek a beruházások, mégis központi kivitelezésben épültek, míg a közművesítés és egyéb infrastruktúra kiépítése a tanács feladata volt. (Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 135–137.)

⁷¹ A hetvenes évek elejére a szanálások késése erősen akadályozta ezen építkezéseket; a legfőbb gondot a szükséges cserelakások késedelmes kivitelezése okozta.

⁷² A tervek ennél sokkal nagyobb méretű, egészen a Nagykörútig tartó paneles rehabilitációra szóltak, csak a források elapadása, illetve a lakótelepek egyre erősödő negatív megítélése nem tette lehetővé a bontások és az építések további folytatását. Hasonló tervek készültek Terézvárosra és Ferencvárosra is az időszakban, amelyek azonban nem valósulhattak meg.

nagyobb ütemben ment végbe, Újpest, Kőbánya, Csepel, Pesterzsébet, Kispest, Budafok központjában „modern” szemléletű építkezések zajlottak, illetve kezdődtek el; a legjelentősebb átépítési munkálatok kétségkívül Óbuda központjában zajlottak, ahol az 1968 és 1975 között paneles formában épült nagyjából 12 000 lakás átalakította a korábbi kisvárosias városképet és városszerkezetet.

11. táblázat. Tervezett és megvalósult állami és magánérintkezések a fővárosban 1961 és 1975 között

Tervidőszak	Állami és szövetkezeti lakás, db		Magánlakás, db	
	Tervezett	Megvalósult	Tervezett	Megvalósult
II. ötéves terv (1961–1965)	35 000–38 500	31 317	10 000–15 000	19 504
III. ötéves terv (1966–1970)	35 000–66 000	36 431	14 000	22 507
IV. ötéves terv (1971–1975)	50 000–56 000	57 934	15 000	28 922
Összesen	120 000–160 500	125 682	39 000–44 000	70 933

Forrás: KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: A lakáspolitikai hatása Budapest városszerkezetére az 1960-as és az 1970-es években. *Földrajzi Értesítő*, 2007/3–4. 242.

A demográfiai folyamatok is a tervek átalakítását igényelték, és összességében kikényszerítették az építési számok növelését. A természetes szaporodás mértékének csökkenése, illetve a vidéki ipari centrumok vonzerejének növekedése jelentősen enyhítette a fővárosra irányuló migrációs nyomást, ami elvileg a szükséges lakások számának fogyását okozta volna. Ámde az átlagos családméret csökkent, terjedt a nukleáris családi modell, folytatódott az intenzív előregedés,⁷³ ezek pedig a lakások számának a fogyását bőségesen ellensúlyozták. Míg az 1960-as Általános Rendezési Terv készítésekor átlagosan háromfős családmérettel számoltak, az 1970-es terv előkészítésekor, 1969-ben kénytelenek voltak 2,6 fős méretet figyelembe venni, és 1978-ban már a mennyiségi lakáshiány 1990-es megszűnésével számoltak. A terv 2000-ig félmillió új lakás építésével számolt, háromötödét szanálás nélkül, zöldmezős beruházásban. A tervek szerint a lakások nagysága a IV. ötéves tervben (1971–1975) 50,5 m²-ről 53 m²-ra

⁷³ Az első 15 éves lakásépítési terv számításaiban önálló lakásra igényjogosultként az egyedül élők felét vették számításba; az 1960-as népszámlálás alapján a valódi arány 70%, túlnyomórészt egyedül élő idős ember. (SIMONYI Ágnes: i. m. 4.)

nőtt volna, ami a nyolcvanas évekre 60 m², majd annak második felére 65 m²-re emelkedett volna annak jegyében, hogy ekkor már fokozatosan a minőségi lakáshiány kérdésére is megfelelő válaszok szülessenek. A hetvenes évek közepére a lakásigényt tovább fokozta, hogy az úgynevezett Ratkó-gyerekek⁷⁴ is ekkoriban léptek házasulandó korba és igyekeztek önálló családot alapítani.⁷⁵

Állami és magánérős építkezések

Az ország vezetése a koncentrált célcsoportos építkezést preferálta, ám kezdetől fogva számos probléma jelentkezett ennek megvalósításában alapvetően a rendszer sajátosságai miatt, így a rendszer keretei között a problémák megoldhatatlanok is maradtak. A legfontosabb itt a tervszemlélet volt, amely a tervszámok mennyiségi teljesítését tekintette elsődlegesnek. Lemaradások, forráshiány esetén a minőség csökkentése bevett eljárás volt, illetve a tervszámok végrehajtása érdekében a minőségileg kifogásolható, félkész lakásokat is átadták. Másfelől a folytonos hiány mellett az anyagok, felszerelések pazarlása, a képzetlen munkaerő használata, az igénytelen kivitelezés tovább rontotta a központi kivitelezésű lakások értékét és megítélését. Továbbá az állami építőipari vállalatok a vállalati építkezésekben

12. táblázat. OTP-beruházású lakásoknál a bruttó bekerülési költség technológia szerint, országosan, 1970-ben

Technológia	Átlag alapterület	Átlag lakásköltség	1 m ² -re jutó költség
	m ²	ezer forint	Forint
Hagyományos	60,0	214	3 564
Blokkos	52,1	201	3 855
Paneles	52,0	238	4 579
Öntött	49,0	298	6 090
Térzsalus	56,6	262	4 635
Átlagosan	55,5	217	3 907

Forrás: Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1970. 32.

⁷⁴ Tágabb értelemben az 1950–1956 közötti időszakban született különösen nagy létszámú generáció.

⁷⁵ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 119–122., 130., 138.

voltak érdekeltek az elszámolás mechanizmusa miatt.⁷⁶ A várakozásokkal ellentétben a koncentrált építkezési formák a nekik kedvező árrendszer⁷⁷ ellenére fajlagosan drágábbnak bizonyultak, mint a hagyományos építkezési formák (lásd 12. táblázat), bár a hivatalos és nyilvános iratok a tömegszerű, koncentrált építkezési forma előnyeit hangsúlyozták.⁷⁸ Ezen túlmenően az építőipari költségek is megugrottak a hetvenes évek elejétől, és a kordában tartásukra tett kísérletek sikertelennek bizonyultak (lásd 13. táblázat). Az OTP kimutatásai szerint az áremelkedés fokozottan érintette az OTP-beruházású társasház-építkezéseket.⁷⁹

13. táblázat. Budapesti házgyárak építési költségei 1971–72-ben

Házgyár	Év	Egy lakásra jutó építési költség	1 m ² -re jutó építési költség	Emelkedés, 1972/1971*	Egyes házgyárak részvételű aránya az összes budapesti házgyári lakásokból	
					1971-ben	1972-ben
		Ft	Ft	%	%	%
1. sz. BHK	1971	244,3	4472	7,8	32,8	21,8
	1972	286,0	4820			
2. sz. BHK	1971	231,4	4877	7,0	24,1	26,4
	1972	279,7	5217			
2. sz. BHK	1971	253,9	4911	8,4	43,1	51,8
	1972	278,1	5323			

Forrás: Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1972.

* A fogyasztói árak átlagos növekedése 1971-ben és 1972-ben 2%-os volt (lásd 8. táblázat).

⁷⁶ CSOMÓS József: i. m. 109–110. – A vállalati és a lakásépítkezések költségeit eltérően számolták el. Utóbbi esetben szigorú normatívákat határoztak meg a hetvenes évektől kezdve, így az építőipari cégek jóval nagyobb nyereséget érhetnek el az ilyen normatíváktól érintetlen vállalati építkezésekben.

⁷⁷ Az Árhivatal által meghatározott árak célja hivatalosan a tervszámok teljesítésének biztosítása volt, mintsem a valós költségek kitermelése. Az árak „torzítása” következtében a valós költségek kiszámítása, és így az összehasonlítás is meglehetősen nehézkes feladat.

⁷⁸ Lásd például A Központi Bizottság és a Minisztertanács 1970. évi határozata a lakásépítés fejlesztéséről, a lakáselosztás és lakbérek új rendszeréről címűt. (SIMONYI Ágnes: i. m. 8–14., különösen 9.)

⁷⁹ 1973-ban az áremelkedés 5,4% volt a tanácsai célcsoportos lakásépítkezéseknél és 8,9% az OTP-beruházású társasház-építkezéseknél. 1974-ben ezek a számok: 4,5% és 8,1%. A trendben átalakulás történt 1975-ben, ahol is ezek a számok: 12% és 8,8%. (OTP-jelentések. 1973., 1974., 1975.)

A családi házas építkezési formát a szakmai és a politikai vezetés egyaránt elavultnak tekintette, és a magánertőt a koncentráltabb, kollektív forma felé kívánta irányítani. A törekvés különösen a hatvanas évek elején volt erős, olyannyira, hogy a párt politikai bizottságának 1962. szeptember 18-i ülésén Kádár János egyenesen be akarta tiltani az „egylakásos kis házak építkezését” Budapest 1950 előtti területén és 15-16 nagyvárosban.⁸⁰ A családi házak ellen négy fő érvet hoztak föl az 1960-as évek elején. 1) A családi házas építkezések fajlagosan nagyobb területet igényelnek, melyek közművesítése sokkal többbe kerül, mint a koncentráltabb építkezéseké. 2) Ez a forma népgazdasági szempontból is előnytelen, mivel anyagigénye meghaladja a koncentrált építkezéseket, illetve nehezen beszerezhető anyagokat igényel. 3) Szerkezetük és belső elrendezésük korszerűtlen, pazarló. 4) Végül esztétikai kifogások merültek fel. Mindezen túl, a szocialista városkép és a szocialista életforma kialakításának igénye is a családi házak ellen hatott.⁸¹

Az 1960-as ÁRT a magánertős építkezésekhez kisebb területet különített el, mint a lakótelepekhez. Azon belül 11 000 hektár terület jutott családi házas építkezésekre és 8000 többlakásos házra úgy, hogy utóbbi 8000 lakásból 5000 mint lakótelep épüljön. A magánertős építkezések koncentráltását azzal is igyekeztek elősegíteni, hogy építkezési helyszíneik közművesítését a Fővárosi Tanács végeztette el.⁸²

A hatvanas évek második felében pozitívabb lett a családi házas építkezési forma megítélése, elsősorban pragmatikus okokból. Részben olyan jelentős igény mutatkozott rá, amelyet a vezetés nem tudott figyelmen kívül hagyni,⁸³ részben pedig az állami lakásépítés lemaradását a tervezettnél több családi ház pótolta. Az új gazdasági mechanizmus emberei is pártolták a magánlakások építését, elsősorban persze valamilyen koncentrált formában.⁸⁴ Az 1970-es évek elejére a családi házas forma támogatása már fontos volt, és ezt az OTP-nek is előírták.⁸⁵ Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a fővárosban a családi házas építkezések súlya jóval alacsonyabb volt, mint a vidéken.

⁸⁰ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 90–91.

⁸¹ Uo. 93–94.

⁸² A Tanács a források állandó elégtelensége miatt folyamatosan húzódozott a feladattól, de felsőbb utasításra engednie kellett. Uo. 80., 85.

⁸³ A családi házas építkezésekre kijelölt „kontingensek” nagyon hamar beteltek, jelentős szociális feszültséget okozva a hatvanas évek elején.

⁸⁴ Uo. 91–98.; KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: i. m. 245–250.

⁸⁵ Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1970.

nyabb volt más városokhoz és főleg a falvakhoz képest (lásd 14. és 17. táblázat). Elsősorban a külső területek alacsonyabb státusú lakossága számára jelentett megoldást. Ráadásul a fővárosban a magánérő bevonása jóval az országos átlag alatt maradt. 1969-ben például Budapesten az elkészült lakások 50,7%-a esetében használtak fel magánérőt valamilyen formában (ez az arány országosan 71,4% volt). Az átlagosan bevont összeg is jóval elmaradt a vidéki szinttől: Budapesten átlagosan 70 400 forint, míg vidéken 101 200 forint.⁸⁶

A magánlakás-építések száma emelkedő tendenciát mutatott (lásd 11. táblázat), a IV. ötéves terv során elérte az összes lakásépítés 30-40%-át,⁸⁷ de mértéke a hatvanas évek második felére elmaradt a kívánatostól, mind a társasházak, mind a családi házak építkezések mennyisége tekintetében. Ráadásul a szabályozók sűrű változása miatt a mennyisége erősen fluktuált évről évre.⁸⁸ Az állami források hiányának hatására a koncentrált formájú magánérős építkezéseket fokozott mértékben támogatták, illetve a családi házak építkezések kívánatosnak tartott visszaszorítása sem valósult meg.⁸⁹

14. táblázat. Budapesten és országosan kölcsöntámogatással és anélkül felépült családi házak száma, 1966–1969

		1966	1967	1968	1969
Kölcsöntámogatással	Budapest	1470	1785	1683	1256
	országosan	19 386	24 996	24 271	22 239
Kölcsöntámogatás nélkül	Budapest	672	554	473	532
	országosan	10 169	10 984	12 553	11 924

Forrás: Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1969.

⁸⁶ Uo. 1969.

⁸⁷ KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: i. m. 246.

⁸⁸ Például az 1968. január 1-jén bevezetett „új árrendszer” – valójában jelentős áremelés – hatására visszaesett a magánérős építkezések teljesítménye. (Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1969.)

⁸⁹ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapest 1950 és 1985 között*. I. m. 97–100.

A magánerőforrások bevonása céljából két építési formát támogattak. Lakótelepi formában OTP-öröklakásokat, illetve szövetkezeti lakásokat értékesítettek, arányuk egyre növekedett, majd túlsúlyba került.⁹⁰ Ezek a lakások érdemben nem különböztek a tanácsai bérlakásokként kiutaltaktól (lásd alapterületükről a 15. táblázatot), ami utóbb a minőségi hiányosságok miatt, a hetvenes években megnehezítette értékesítésüket. A másik lehetőség a társasház-építkezés volt, magán- vagy OTP-beruházásban. 1969-ben például Budapesten a társasházi lakások közül 2377-et (65%) magánkivitelezésben fejeztek be, 1307-et OTP-beruházásban, jellemzően lakótelepen. A későbbiekben egyre több ilyen lakás épült, a hetvenes évek elejére jelentős kereslet nyilvánult meg irántuk, miközben a magánkivitelezésük népszerűsége csökkent.⁹¹ Ezt az okozta, hogy az évtized elején, különösen az 1973-ban indult lakáspolitikai változások következtében megváltozott a hitelezési politika, és a telepszerű, többszintes házban a szövetkezeti vagy OTP-lakások vásárlói igen kedvezményes kölcsönöket kaptak.⁹² A kereslet olyannyira felfutott, hogy Budapesten hiány alakult ki ezekből a lakásokból, részint a lakótelep-építkezések helyszínei előkészítésének elhúzódása, részint a létszámhiányból fakadó kapacitáshiány miatt. Majd az évtized közepétől fellépett a paneles építkezésre korábban nem annyira jellemző építőanyag-hiány is.⁹³

A társasházi módszer sorházas, kisebb telepes formában a vezető beosztásúak, az értelmiségiek számára nyújtott elsősorban lakhatási lehe-

⁹⁰ 1969-ben például Budapesten 5472 lakás épült magánérős formában, állami kivitelezésben pedig 6048, amelyből 3299 (55%) esetében voltak be magánérőt, azaz nem bérlakásként került kiutalásra. Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1969.

⁹¹ Magánépítkezésre 1972-ben országosan az 1971-es összeget igényelték, míg Budapesten 17%-kal kevesebbet. „Az összes kölcsönigények számán belül a magánszervezésű társasház-építésre vonatkozó igények száma mintegy 3%-kal csökkent. (Budapesten a csökkenés mintegy 20%).” Azonban „[a]z OTP beruházásában felépült társasházak iránt 1972-ben is általában, de különösen Budapesten nagy kereslet mutatkozott”. (Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1972.)

⁹² Többszintes lakóházak építésére így jóval magasabb kölcsönöket adtak, például 1973-ban az OTP-beruházású társasházlakást tanácsai kijelöléssel vásárlók 1973-ban átlagosan 174 000 forint hiteltámogatásban részesültek (egy évvel korábban 135 000 forint volt ez a szám). Ugyanakkor a családi házat építetők jóval kevesebb kölcsönt kaptak, ami néhány helyen, így Pest megyében is, gondot okozott. (Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1973.)

⁹³ A Fővárosi Tanács lekötötte 1974-ben például a teljes szakmai kivitelezői kapacitást a célcsoportos építkezésekre, így az OTP-beruházású lakótelep-építkezések csúsztak. A budapesti építőipari szövetkezetek is csak korlátozottan tudták kielégíteni az OTP igényeit. (Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1969., 1972., 1973., 1974. és 1975.)

tőséget. Ők a hatvanas években kiszorultak a bérlakások, az OTP-öröklakások és a szövetkezeti lakások kiutalásából. Önállóbb útra léptek, s ebben a hetvenes években már a középosztálybeliek is jórészt követték őket. Számukra már nemkívánatosná vált a lakótelep mint élet- és lakásforma. A társasházak paneles megoldása azért sem bizonyult járhatónak, mert a magánērős építetőknek túl drága lett volna, így a hagyományos kivitelezéshez vagy a blokkos technológiához folyamodtak. A hetvenes években a magánszervezésű társasházak elsősorban hagyományos építkezési technikával készültek.⁹⁴ A társasházak a magasabb presztízsű területeken épültek föl, OTP-támogatással és jelentős részben az infrastruktúra tanácsai kiépítésével; lakói körében túlsúlyban voltak a fent említett rétegek tagjai.⁹⁵ A vezetés is egyre kívánatosabbnak látta, ha a magánērőt ebbe az irányba terelik, s ebben országosan,⁹⁶ elsősorban Budapesten, jelentős eredményeket értek el (lásd 16. és 18. táblázat). A megfelelő építőipari kapacitások nem bírták az ütemet, és számos társasház-építkezés, noha megvoltak rá az anyagi források, emiatt elhúzódt; különösen a hagyományos építkezési mód megkívánta szakipari kapacitás terén volt nagy a hiány.⁹⁷

A hetvenes évek elejére visszaütött, hogy a magánērőt a koncentráció irányába terelték, mivel a koncentrált építkezések bizonyos körökben – főképp egyes alsóbb társadalmi csoportoknál – nem voltak népszerűek, és erős jelzések érkeztek a vezetésnek, hogy politikai feszültséghez vezet ezek túlzott eröltetése. Olyan kompromisszum alakult ki, hogy nem szabad korlátozni a családi és a társasház-építkezéseket, bár a hivatalos iratok

⁹⁴ 1974-es megfogalmazás szerint a magánszervezésű társasház- és családiház-építkezések „döntő többsége kisipari, illetve háziilagos kivitelezésben épül fel”. (Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1972. 1974.)

⁹⁵ Magánszervezésű társasházak 1 m²-re eső építési költségei Budapesten 1969-ben 4067 forintot, 1970-ben 4527 forintot tettek ki (országosan 3634, illetve 4034 forint). Egy lakásra a fővárosban 1969-ben átlagosan 28 700, 1970-ben 30 500 forint dotáció jutott (országosan 29 000 és 31 800), miközben egy lakás átlagos építési költsége 1969-ben 220 000, 1970-ben 253 500 forint volt (országosan 217 300 és 240 800). Az átlagos alapterület Budapesten 1969-ben 54,1 m², 1970-ben 56,0 m² (országosan 59,8 és 59,7 m²). (Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1970.)

⁹⁶ 1969-ben az OTP-hez országosan beérkezett lakásépítési hitelígények az előző évihez képest 30%-kal emelkedtek, amin belül a társasházépítési igények 57%-ot tett ki; igaz, az árrendszer változása miatt 1967-es felfutást 1968-ban jelentős visszaesés követte (lásd 16. táblázat). Országosan a társasház-építkezés az összes magánērős lakásépítés 20%-a volt. (Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1969.)

⁹⁷ Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1970., 1972., 1973.

15. táblázat. Magán szervezésű társas lakásépítkezésekben épített lakások alapterülete

		Budapest	Országos
Lakások alapterülete, m ²		54,1	59,8
ebből			
	1 szobás	41,3	42,1
	2 szobás	60,2	59,7
	3 és több szobás	76,9	76,2

Forrás: Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1969.

továbbra is a koncentrált lakásépítés előnyeit, gazdaságosságát és fontosságát hangsúlyozták. Tovább növelte a családi ház és társasház építkezések fontosságát, hogy a magánérvő koncentráálásának támogatása – a közvetlen és közvetett szubvenciók, a kamattámogatás és az infrastruktúra kiépítésének formájában – túlzottan megterhelte a központi költségvetést.⁹⁸ Éppen akkor, amikor az újfajta támogatásokra nőtt az igény, és a gazdasági növekedés lassulása, az állam növekvő külső eladósodottsága miatt a rendelkezésre álló források jelentősen lecsökkentek, azaz nőttek az építési költségek és az igényelt kölcsönösszegek is. 1972-től az OTP-nek egyre nagyobb problémát jelentett a megnövekedett hiteligények kielégítése, és egyre kevésbé tudta betartani a hitelezési irányelveit.⁹⁹ Mindennek következtében nagyobb hangsúlyt kapott a központi költségvetést kevésbé terhelő családi ház építkezési forma. Az 1974. év közepén a jogszabályváltozások is elősegítették a családi ház építkezést: könnyítették a hitel-feltételeket az állami vállalatok munkásai, a három- és többgyerekes csa-

⁹⁸ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapesten 1950 és 1985 között*. I. m. 127–129., 134. – 1972 végén Budapesten a költségvetésben támogatásra kalkulált összeg a tervezett 26 500 lakás helyett csupán 17 000–18 000-re lett volna elegendő, illetve 1975-ben az V. öt-éves tervidőszakra 30 000 teleszerű magánérvő lakásra lett volna igény, azonban a források csupán 22 000-et engedtek, amit az OTP így is túl soknak tartott. A takarékoskodásnak estek áldozatul a már említett kapcsolódó beruházások.

⁹⁹ A rendelkezésre álló OTP-jelentések 1971-ig a „Minden indokolt építési hiteligénylést kielégítettünk” formulával éltek, míg 1972-ről a „korlátozott hitelnyújtási lehetőségek mellett is kielégített valamennyi indokolt hiteligényt” mondatot, 1973-ról „differenciáltan elégítette ki, a magánérvő fokozottabb bevonására törekedve” kifejezést használták. 1975-re már tovább szűkültek a keretek, és ez a mondat a következőképpen szól: „A lakásépítés, -vásárlás minden más területén a hiteligénylők szociális és jövedelmi körülményeire igazodva, de az előbbiekre figyelemmel – a magánérvő minél nagyobb mértékű bevonására törekedve – egyedi hitelbírálat érvényesült.”

ládok számára; illetve a lakásfelújításra is kedvezőbbek lettek a kölcsönök. Meghatározták viszont, hogy a család nagyságától függően maximuman mekkora szobaszámú, illetve alapterületű lakás építéséhez nyújthat kölcsönt az OTP.¹⁰⁰ A magán-lakásépítés további fokozott támogatására a vizsgált időperióduson túl, a nyolcvanas évek elején került sor.¹⁰¹

16. táblázat. Az OTP-hez beérkezett társasház-építési kölcsönigények száma 1966–1969 között

	Budapest	Vidék	Összesen	Budapestiek aránya az összesben, %
1966	2006	2571	4577	44
1967	3608	4086	7694	47
1968	1826	1829	3655	50
1969	2572	3181	5753	45

Forrás: OTP, Jelentés az 1969-es évről

A lakáelosztás rendszere

Az erőfeszítések ellenére a fővárosban nem mérséklődött a lakáshiány. Az 1960-as évek második felére nyilvánvalóvá vált, hogy hiába épült a fővárosban nagyon sok lakás, hiába növekedett a komfortfokozat, a feszültségek nem csökkentek, hanem mind a kínálati, mind a keresleti oldalon láthatóvá váltak. Egyrészt az állami lakásszektor nem tudott a terveknek megfelelő mennyiségű lakást előállítani, a terveket folytonosan módosítani kellett, s egyre nagyobb hányadot kellett átcsoportosítani a magánlakások javára. Másrészt nyilvánvalóvá vált, hogy az elosztás rendszere újratermeli a lakáshiányt, mivel túl nagy keresletet generál.

A tanácsi bérlakásszektor kialakításakor a szocialista lakásmodell bevezetése volt a cél, s a lakhatásról való gondoskodást az állam feladataként fogták fel. 1949-ben az 1939. évi lakbérek harmadában határozták meg a lakbérszintet,¹⁰² ráadásul ezek a lakbérek 1983-ig tartalmazzák az

¹⁰⁰ Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1974.

¹⁰¹ 1983-ban terjesztették ki a szocpolt, a 3%-os kamatú kölcsönt és a munkáltatói kölcsön lehetőségét a családi házas építkezésekre, és néhány új típusú támogatást is bevezettek ekkor minden építkezési formára.

¹⁰² Ezzel párhuzamosan a munkabérek felére szállították le.

17. táblázat. Befejezett lakások építési formák szerinti megoszlása

		Tanácsai célcsoportos	Tanácsai nem célcsoportos	Öröklakás	Emeletraépítés során létrejövő lakás	Lakásépítő szövetkezeti társasház-lakás*	Magánszervezésű társasházlakás	OTP-beruházási társasházlakás	Családi ház kölcsönrel	Családi ház kölcsön nélkül	Összesen
Budapest	1968	4942	64	522	69	n.a.	2082	959	1683	483	10 804
	1969	5670	10	279	89	n.a.	2377	1307	1256	532	11 520
	1970	6113	8	180	180	n.a.	2406	547	1282	507	11 223
	1971	7082	44	169	148	n.a.	2298	1627	1380	390	13 138
	1972	8633	7	139	131	n.a.	1998	1581	1562	300	14 351
	1973	9210	13	23	105	56	2057	1377	1447	260	14 548
	1974	10 649	12	0	64	139	1906	1778	1298	270	16 116
	1975	10 784	7	297**	100	642	2051	1736	1289	313	17 219
Országos	1968	14 657	1318	588	231	n.a.	5076	2376	24 271	12 553	61 070
	1969	15 712	1656	350	268	n.a.	5223	3457	22 239	11 924	60 829
	1970	18 931	1943	372	390	n.a.	5406	4234	27 394	12 173	70 843
	1971	19 748	1570	396	308	n.a.	4904	702	28 892	10 183	66 703
	1972	24 779	1274	151	245	n.a.	5845	8901	35 193	10 796	87 184
	1973	26 082	13	23	225	1687	5165	10 223	29 634	10 373	83 425
	1974	29 314	616	0	163	1883	4295	14 073	26 396	11 624	88 364
	1975	31 948	730	297**	144	3376	3547	13 646	28 879	11 031	93 598

Forrás: OTP-jelentések és azok függelékei

* 1973-tól számon tartott kategória.

** Ebben az évben többszintes lakóház-építkezési formát értve rajta.

18. táblázat. Az OTP-hez beérkezett lakossági kölcsönigénylések számának megoszlása építési formák között

		Társasházlakás		Családi ház	Az igénylések változása az előző évhez képest	
					Társasházlakás	Családi ház
Budapest	1968	1826		1389	–	–
	1969	2572		1166	140,9%	83,9%
	1970	2478		1256	96,3%	107,7%
	1971	2680		1594	108,2%	126,9%
		Szövetkezeti társasházlakás	Magánszervezésű társasházlakás*	Családi ház	Társasházlakás	Családi ház
	1972	137	2009	1409	80,1%	88,4%
	1973	315	1613	1597	89,8%	113,3%
	1974	1041	1743	1625	144,4%	101,8%
	1975	761	1467	1600	80,0%	98,5%
		Társasházlakás		Családi ház	Társasházlakás	Családi ház
Országos	1968	3655		21 503	–	–
	1969	5753		23 501	157,4%	109,3%
	1970	5869		25 412	102,0%	108,1%
	1971	6839		31 195	116,5%	122,8%
		Szövetkezeti társasházlakás	Magánszervezésű társasházlakás*	Családi ház	Társasházlakás	Családi ház
	1972	2038	4607	30 873	97,2%	99,0%
	1973	3521	3706	30 994	108,8%	100,4%
	1974	4497	3224	30 592	106,8%	98,7%
	1975	3659	2511	31 470	79,9%	102,9%

Forrás: OTP-jelentések és azok függelékei.

* 1975-ben tartalmazza a vállalati szervezésű társasházi lakásokat is.

infrastrukturális költségek túlnyomó részét is (víz- és csatornahasználat, áramellátás és távfűtés). A lakbér nagyságát 1991-ig a kormány határozta meg rendelet útján,¹⁰³ négyzetméterre vetítve. Nagyon ritkán emelték a lakbéreket, a vizsgált korszakban csupán 1971-ben, más intézkedésekkel párhuzamosan. A lakbér mértékére jellemző, hogy még 1989-ben is csupán 3%-át tette ki az átlagos háztartási jövedelemnek. Mindezen túl a bérelő a lakáson végrehajtott felújítási munkák összegét „lelakhatta”.¹⁰⁴

Mivel a lakbérnek nem kellett fedeznie a lakhatás költségeit, a helyi tanácsoknak és IKV-knak nem volt elégséges forrása ennek pótlására. A lakásállomány, különösen a városok belső területein, karbantartás hiányában gyorsan leromlott.¹⁰⁵ Ennek következményeképpen a belső területekről a fiatalok elköltöztek, e kerületek népessége csökkenésnek indult és fokozatosan előregedett.

A szervezeten épített lakások közé tartoztak a tanácsi bérlakásokon túl a szövetkezeti lakások, az OTP- vagy tanácsi beruházású öröklakások.¹⁰⁶ Az OTP-beruházású öröklakásokat és szövetkezeti lakásokat igénylista alapján utalták ki. Mindegyik bérlakásforma esetében az eladási ár jóval az előállítási költségek alatt maradt, különösen a szövetkezeti lakásoknál. Ráadásul a kifizetendő részre az OTP kedvezményes hitelt is nyújtott. Összességében ezek a formák, bár többre kerültek a bérlakásoknál, még mindig erősen szubvencionáltak voltak. Mindazonáltal a családi házak építését is támogatta az állam az OTP-n keresztül kedvezményes hitelek nyújtásával. A családi házaknak csupán kis része épült mindennemű támogatás nélkül.

Hamar jelentkeztek az új lakások elosztási mechanizmusának ellentmondásai, s ez a hatvanas évek végére erőteljesen tudatosult a vezetésben és a szakmai közvéleményben. Feszültséget okozott, hogy a bérlakások és az ugyancsak preferált és szintén kiutalással elosztott szövetkezeti lakások támogatási szintje között hatalmas különbség volt, a társadalmi csoportok tehervállalása aránytalan volt, és emiatt nem csillapodó, nagymértvű és kielégíthetetlen igény jelentkezett a bérlakásokra. A közösségi lakás-

¹⁰³ Mértéke 1983-ig a komfortfokozattól függött, és országosan egységes volt.

¹⁰⁴ CSOMÓS József: i. m. 102–103.

¹⁰⁵ Korabeli kimutatások szerint 1945 és 1975 között a pesti bérházak több mint 40%-ában nem történt semmilyen felújítási munka. (KONDOR Attila Csaba–SZABÓ Balázs: i. m. 256.)

¹⁰⁶ Ezek jó része épült az úgynevezett célcsoportos tanácsi lakásépítés keretében, lakótelepeken.

szektor ezen túlmenően nem volt önfenntartó. Az elosztást tekintve két további probléma merült föl: egyrészt olyan csoportok is az államtól várták lakáshelyzetük javítását, akiknek pedig erre lehetőségük lett volna saját erőből is. Másrészt a lakástámogatási rendszer alacsony hatásfokkal javította a munkásság lakáshelyzetét. A hatvanas években meginduló szociológiai vizsgálatok kimutatták,¹⁰⁷ hogy az elvi célkitűzésekkel szemben a lakástámogatási mechanizmusok a magasabb státusú rétegeket preferálták, és a magasabb színvonalú lakótelepekre kimagasló arányban költöztek felsőbb társadalmi rétegek tagjai. A lakótelepeknek az 1960-as években nagyon pozitív volt a megítélése.¹⁰⁸ Nőtt a szegregáció, és az alacsonyabb státusú rétegek – köztük a munkások – lakáskörülményei továbbra sem javultak. A beköltözést nehezítő rendelkezések nem kívánt következményeként sokan, akik a városban munkát találtak, nem engedték őket lakhatáshoz jutni, kénytelenek voltak a várost körülvevő gyűrűben nagyon rossz körülmények között élni. Mindezek tetejében a demográfiai forduló is ekkoriban ment végbe: míg az ötvenes éveket és a hatvanas évek első felét a városi népességszám kontrollálhatatlan növekedése miatti félelem jellemezte, az évtized végére hirtelen nyilvánvalóvá vált, hogy az alacsony születésszámok miatt ez nem következik be. A lakáspolitikának pedig jelentős szerepe lehet e trend kezelésében a gyereknevelésre alkalmazható körülmények biztosításával, jelesül nagyobb és többszobás lakások építésével és kiutalásával.

Paradox módon a lakások komfortfokozatának növekedése is erősítette a szegregációt, amely elsősorban a lakótelepeken mutatkozott meg. A korábbiakhoz képest új szolgáltatások, közművek költségei túl nagy terhet jelentettek az alsóbb társadalmi rétegekből származó családoknak, ráadásul e szolgáltatások fogyasztásának korlátozását a lakótelepi infrastruktúra nem, vagy csak alig tette lehetővé.¹⁰⁹ Így a hatvanas években a szegényebb, jobbára munkásrétegek az inkább az ilyen költségeket jobban irányítható formák, a családi házak és a hagyományos bérházak felé törekedtek, lakótelepi lakásukat gyakran elcserélték egy magasabb státu-

¹⁰⁷ Elsősorban Szelényi Iván és Konrád György munkáit, az Építéstudományi Intézet 1966–1976, illetve a BUVÁTI Önálló Városépítési Kutatási Osztályán 1967–1977 között végzett városszociológiai vizsgálatait érdemes megemlíteni.

¹⁰⁸ PREISICH Gábor: i. m. 79.

¹⁰⁹ Ennek legegyszerűbb példája a távhőszolgáltatás, amelyet jobbára olcsón, fizikailag szabályozhatatlanul építették ki. Ára a nagy támogatások ellenére jelentős terhet rótt a kevésbé tehető családokra.

sú családdal. A lakótelepek negatív megítélése későbbi fejlemény, a tömeges paneles építkezésekkel jelentkezett az 1970-es évek elején.

Az új gazdasági mechanizmus teret nyitott a lakáselosztás rendszerének átformálásához is. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy e területen is, mint a reformok által érintett már esetekben, a rendszer működési módján alapjában nem kívántak változtatni, csupán áthangolásról, hangsúly-áthelyezésről lehetett szó. A megváltozó politikai helyzet már az 1970-es évek elején meghiúsította a további intézkedéseket, számos esetben inkább a korábbi mechanizmushoz való visszatérés figyelhető meg.

Az MSZMP Központi Bizottsága 1968 júniusában tárgyalta a lakáselosztás rendszerét. Az állam szerepével kapcsolatban három alternatíva merült föl: 1) kizárólagosságára törekvés a szocialista ideológia mentén a magánérő minimális igénybevételével; 2) ennek ellentétékekppen a piac szerepének növelése, a szövetkezeti és a társasház-építkezések előmozdítása az állam szerepének párhuzamos csökkentésével és kizárólag a szociális bérlakásépítésre való korlátozásával.¹¹⁰ 3) Végül is a harmadik metódust támogatták, amely a korábbi gyakorlat által szentesített módszer továbbvitelét jelentette, az állami és a magánérős építkezések vegyes rendszerének fenntartásával. Fokozódó szerepet szántak a lakosság forrásainak, illetve a preferált csoportok támogatásának. Ilyen csoportot alkottak eleinte a nagycsaládosok, majd a hetvenes években a munkáscsaládok kerültek előtérbe.

Az állam a források szűkülése miatt egyre kevésbé állított elő tanácsai bérlakásokat, emelkedett a más konstrukcióban értékesített lakások ára. Az építőipar rászorult a magánérő fokozott igénybevételére. A kereslet és a kínálat módosítására, a feszültségek csökkentésére, illetve a preferált társadalmi csoportok javára 1971-ben jelentős lakáspolitikai változtatásokat léptettek életbe.¹¹¹ Felemelték a tanácsai lakások béreit, megszüntették az állami bérlakás mindenre kiterjedő jogosultságát, azaz bizonyos jövedelemszint alatti, illetve szociális helyzethez kötötték, illetve sokgyermekes családoknak juttatták. Teljes mértékben a tanácsok felügyelete alá helyezték a lakáskiutalás rendszerét. Bevezették a gyermekszámtól függő szociálpolitikai kedvezményt, amely az 1973-ban rendsze-

¹¹⁰ KÓSZEGHY Lea–TOMAY Kyra: i. m.

¹¹¹ Ezek kereteit a Központi Bizottság és a Minisztertanács 1970. évi határozatai szabták meg: *Az átjogo lakásreformról és A lakásépítés fejlesztéséről, a lakáselosztás és a lakberek új rendszeréről.*

resített használatbavételi díj fedezésére, illetve elsősorban a szervezett kivitelezésű OTP- és öröklakások megvásárlására szolgált. A használatbavételi díj bevezetésekor a lakások átlagos értékének negyedét, az OTP-öröklakások árának 10%-át tette ki. Ugyanezen lakások megvásárlását további kedvezmények is elősegítették: a munkáltatók jelentős mértékű kamatmentes kölcsönt adhattak dolgozóiknak, továbbá az OTP 25 éves lejáratú, 1–3%-os kamatozású hitelt nyújtott e célra.¹¹² Ráadásul a szervezett lakásépítéseknel a helyszín infrastrukturális kiépítése központi forrásokból valósult meg, ami nem is jelent meg az árban.¹¹³ A rendszert a következő években tovább finomították. 1973-ban módosultak a többszintes lakóházépítés pénzügyi és hitelfeltételei. Ezek a lehetőségek bizonyos kitüntetett társadalmi csoportok számára álltak rendelkezésre (elsősorban munkáscsaládok és fiatal házások), tovább mélyítve a nem preferált, zömmel alacsonyabb társadalmi státusú vagy vidéki lakosság magánkivitelezésű építkezései és a kedvezményezettek közötti különbséget.¹¹⁴

Az 1973. január elsején életbe lépett többszintes lakóházépítés pénzügyi és hitelfeltételei módosításának főbb céljai:

- városok és munkáslakta települések lakáshelyzetének javítása;
- állami vállalatok munkásainak többletkedvezmény adása, hogy minél nagyobb számban vehessenek részt a lakásépítésben (kiemelt kölcsönök, alacsonyabb részletek stb.);
- lakásépítésnél arányosabb teherviselés érvényesítése;
- vállalatok differenciált támogatási rendszerének kiépítése;
- „...a pénzügyi és hitelfeltételek az eddigieknél hathatósabban segítsék elő a fiatal házások lakásépítkezéseit és vásárlásait”.¹¹⁵

Az 1970-es évek elején zajló folyamatok a lakáshoz jutásban is jelentős, máig ható változásokat hoztak. A bérek és az árak összegének és arányá-

¹¹² Nem kedvezményezett körben jóval alacsonyabb volt a maximálisan elérhető hitel mennyisége, és a kamat is 6–8%-os volt.

¹¹³ CSOMÓS József: i. m. 106.; SIMONYI Ágnes: i. m. 7–14.

¹¹⁴ A fizikai dolgozók előtérbe helyezését mutatja, hogy Budapesten arányuk az elfogadott lakásigénylők között az 1971-es 59,3%-ról 1977-re 69,3%-ra emelkedett, miközben a lakásigénylők teljes száma majd 60%-kal nőtt. Fiatal házások esetében a növekedés 33,4-ről 43,5%-os volt. (SIMONYI Ágnes: i. m. 31., 45., 47.)

¹¹⁵ Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1973.

nak 1949-es rendezése során a lakhatás költségeit nem vették figyelembe a bérek kiszámításakor (azokat állami juttatásoknak fogták fel). A hatvanas évekre a saját tulajdonú lakások ára a keresethez képest mérsékelt volt, gyakorlatilag a háború előtti szintre csökkent, de még mindig jóval meghaladta a nyugat-európai szintet, ám jelentősen alacsonyabb volt a mainál.¹¹⁶ Az új gazdasági mechanizmus bevezetésével a kedvező folyamatok megtörttek a piaccal kevert sajátos tervgazdaság keretében.

Az 1971-es módosítások, majd a lakótelep-építkezések városszerkezeti elmozdulása egyaránt ahhoz vezetett, hogy az immár külső, kedvezőtelenebb helyen épült nagyméretű lakótelepek lakossága alacsonyabb státusú lett: az átlagos méret nem változott, így a nagyobb gyerekszám zsúfoltságához vezetett. A korábban épült, magasabb státusú lakótelepek és a későbbiek között jelenetős különbségek alakultak ki.

A lakótelepek megítélésének romlása már a hatvanas évek utolsó éveiben megindult, amint szélesebb körben felismerték a lakótelepi lakások hiányosságait. A kivitelezés minőségi problémáit annál is kirívóbbnak érezték a lakók, mert egyre nagyobb összegekért juthattak lakáshoz. Kiderült, hogy a tárolási lehetőségek messze nem feleltek meg a szükségeknek,¹¹⁷ különösen a gyermekes háztartásoknál. Továbbá az 1971-es rendelet következtében korábban alacsonyabb státusú csoportok juthattak lakásokhoz, ami a magasabb státusú rétegek számára csökkentette a lakótelep vonzerejét. A gyermekes családok preferálása szintén a megítélés romlásához vezetett, hiszen az alapterület gyakorlatilag változatlan maradt, amelyen több személyt kellett elhelyezni. Ezen túlmenően a hetvenes években a kiegészítő és közintézmények hiányosan épültek ki, a telepek közlekedési kapcsolatai elégtelenek voltak, illetve nagy méretük miatt sívár kinézetük is rontott a helyzeten. A beépítés jellege, a nagy terek, az utca eltűnése és az üres, funkció nélküli és este sötét területek erőteljesen rontották a biztonságérzetet. Mindennek folytán a hetvenes évek második felére az újonnan épített, paneles lakótelepek megítélése negatívvá vált, és ez – a korábbihoz képest ellentétes előjelű – szegregációban is testet öl-

¹¹⁶ 1938-ban 6 év 6 havi nettó keresetbe került az átlagos, új építésű lakás. Ez 1950-ben 9 év 8 hónap, 1960-ban 6 év 8 hónap, 1970-ben 7 év 9 hónap és 1980-ban 9 év 10 hónap. Nyugat-Európában ez az arány 2–4,5 között alakult jellemzően a fenti időszakban (CSOMÓS József: i. m. 110.)

¹¹⁷ A beépített szekrények kicsik voltak, és a méretesebb lakásokhoz tervezett nagyobb bútorok nehezen voltak elhelyezhetők. Ekkor kezdték az erkélyeket jobb híján tárolóként hasznosítani.

tött.¹¹⁸ A presztízs romlását csupán csak az átlagosnál jóval magasabb színvonalon megépített,¹¹⁹ illetve a kisebb méretű, általában nem is paneles lakótelepek kerültek el, utóbbiak jórészt szövetkezeti vagy társasházias formában kivitelezve.¹²⁰

A hetvenes évek lakótelepei megítélését az is rontotta, hogy az ekkor beinduló különböző telepfelezések, rehabilitációk alacsony státuszú népességét is az újonnan épülő lakótelepekre költöztették. A beköltözők integráltsága, életlehetőségei a korábbi társadalmi hálójuk eltűnése miatt nagymértékben romlottak, s még a korábbi közösségek együttes költöztetése esetén is gyakorlatilag eltűnt ez a háló. Ráadásul a szegényebb rétegek számára a lakótelepi lakások magasabb és nehezen szabályozható rezsi-költségei a megtakarításokat tették lehetetlenné, minek következtében sok költöző a pozitív irányú lakásmobilitást negatívként élte meg.¹²¹

Az Országos Takarékpénztár szerepe

Az OTP az ötvenes évek végétől jelentős szereplővé vált a lakáspolitikában. Az ötvenes években elsősorban a belvárosi foghíjtelkein épített öröklakásokat a belvárosiak számára, ám a hetvenes évekre ez már megszűnt, mivel az alkalmas építési helyszín elfogyott, az OTP-nek pedig a lakótelepek építésére kellett fókuszálnia építési tevékenységét.¹²² Ezeken a telepeken az öröklakásokat szubvencionált áron, kedvezményes kölcsönrel lehetett megvásárolni – ezek a lakások a kor terminológiájában magánlakás-építkezésnek számítottak és jelentőségük gyorsan nőtt.¹²³ A vizsgált periódusban az OTP szerepe a következő volt. Részben az Országos Tervhivatal jóváhagyása után a célcsoportos tanácsi lakásépítésre folyósított hitelt, amely a tanácsi értékesítésű lakások egy részét fedezte, s amely hitel a hetvenes években hároméves lejáratú, kamatmentes volt.¹²⁴ Ebben a szerepe passzív volt, lényegében a központi utasítások végrehajtására korlá-

¹¹⁸ PREISICH Gábor: i. m. 83.

¹¹⁹ Ezek inkább a nyolcvanas években épültek meg, mint a Gazdagréti vagy a Pók utcai telepek.

¹²⁰ Az úgynevezett kislakótelepeken 1973-ban Budapest 94 hagyományos, 238 blokkos, 243 öntött és egyéb korszerű, valamint 200 paneles kivitelezésű lakás épült.

¹²¹ KONDOR Áttila Csaba–SZABÓ Balázs: i. m. 261.

¹²² PREISICH Gábor: i. m. 81. és 88.

¹²³ CSOMÓS József: i. m. 107.

¹²⁴ SIMONYI Ágnes: i. m. 61–62.

tozódott. Hasonlóan inkább passzív volt a szerepe a különböző lakossági, lakáscélú támogatott kölcsönök folyósításában, illetve a célcsoportos tanácsióröklakás-építés előzetes- és lakossági finanszírozásában. Az OTP feladata, mint minden állami szervé, a központi politika végrehajtásának elősegítése volt, nem pedig valamiféle gazdasági racionalitás követése. Azonban, mint minden intézménynél, hamar megmutatkoztak a szervezet önérdelkei is, amelyek leginkább lakáspiaci ténykedésének másik fő területén, az OTP-beruházású, nem lakótelepi lakásépítésekben mutatkoztak meg. Az OTP igyekezett – akár a Fővárosi Tanács vonatkozó rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva is – társasházait a fizetőképes kereslet által preferált helyeken megépíttetni. Általában is igaz az ötvenes évek végére¹²⁵ és a hatvanas évekre, hogy az OTP-öröklakások építésébe egyre nagyobb mértékben a tehetősebbek „szálltak be”.

Az OTP kimutatása szerint a fővárosban 1964-ben 8932 lakás épült, ebből 6309 (72,9%) magánérből; összesen 5834 lakás épült valamilyen OTP-hitelkonstrukcióban; ez a magánérből lakásépítkezések 90%-át tette ki. Többségük valamilyen koncentrált formában, vagy telepszerű, vagy társasházak kivitelezésben épült meg. 1965-től kezdve az OTP a paneles lakótelepek irányába igyekszik terelni a magánérből építkezéseket.¹²⁶

A hetvenes évek elejétől az OTP még nagyobb szerepre tett szert az építkezések terén. A tanácsok pénzgazdálkodásával kapcsolatos banki feladatokat 1971. november 1-jétől teljes egészében az OTP látta el, így a tanácsok és a Takarékpénztár kapcsolata a lakásépítésben is sokkal szorosabbá vált.

Az OTP és a tanácsok közötti együttműködési megállapodás főbb pontjai:

- együtt állapodnak meg a népgazdasági tervezés során megállapított arányok figyelembevételével az egyes lakásépítési formák keretében felépítendő lakások számában. „Ennek során számításba veszik a lakosság lakásépítési igényeit, illetve fizetőképes vásárlási keresletét.”
- Célcsoportos építések terén a pénzügyi helyzetről a Takarékpénztár tájékoztatást nyújt.
- „Az OTP-beruházású lakásépítkezések területéért a Takarékpénztár telekárát és közmű-hozzájárulást térít. Az ilyen címen fizetendő térítés

¹²⁵ Kocsis János Balázs: *Lakáspolitikai Budapest, 1950–1959.* I. m. 120–122.

¹²⁶ Kocsis János Balázs: *Területfejlesztés Budapest, 1950 és 1985 között.* I. m. 98–103.

összegében településenként évente állapodnak meg a tanácsok és a Takarékpénztár.”

- „Az OTP beruházásában épülő teletszerű társasházlakások 70-80%-a a tanácsi lakáelosztás keretében kerül értékesítésre oly módon, hogy azok vásárlóit a tanácsok jelölik ki.”¹²⁷

Következmények

Térszerkezeti folyamatok tekintetében három fő folyamat figyelhető meg Budapesten és az agglomerációban. A *belvárost* jelentős mértékű presztizsvesztés érte, elsősorban az államosításoknak, a társbérleti és hasonló, lakásminőséget rontó intézkedéseknek, de legfőképpen a felújítások nagymérvű, szinte teljes elmaradásának köszönhetően. Ennek következtében a fiatalok és a középrétegek igyekeztek ezekről a területekről elköltözni, ha lehetőség adódott rá. A város magterülete előregedett, és elsősorban a korábban is alacsonyabb státusú kerületek – a VI., VII., VIII. és a IX. belső területe¹²⁸ – jelentős népességcsökkenést szenvedtek el. Népességük státusa erősen romlott, különösen Józsefvárosban és Ferencvárosban, ahová a hatvanas évek második felétől jelentős számban áramlottak be alacsony státusú, köztük cigány származású emberek. A korábban zömmel középosztályi belvárosi területek leromlása jelentősen átalakította a város látványát és társadalmi képét. A folyamat hasonló volt ahhoz, ami a korabeli nyugati és észak-amerikai nagyvárosokban lejátszódott, mértéke a mérsékelt európai és a drasztikus leromlással jellemezhető amerikai minták között helyezkedett el.

A fentiekén túl megkezdődött a *város szétterülése*,¹²⁹ amely két jelentős folyamattal járul hozzá az átalakuláshoz. Egyrészt a felsőbb társadalmi rétegeknek a 20. század eleje óta megfigyelhető *szuburbanizációja*¹³⁰ a

¹²⁷ Országos Takarékpénztár. Jelentés. 1972.

¹²⁸ Itt a József Attila-lakótelep megépülése kerületi szinten ellensúlyozta ezeket a változásokat.

¹²⁹ Ezek a városoknak a 19. század végétől meghatározó térszerkezeti átalakulását, sűrűségének csökkenését és térbeli kiterjedését értem, társadalmi és gazdasági téren egyaránt. Erről részletesebben lásd Kocsis János Balázs: *Városfejlesztés és városfejlődés Budapesten, 1930–1985*. I. m. Különösen a 25., 190–193. oldalak.

¹³⁰ A *szuburbanizációt* abban az értelemben használom, ahogy középosztály a városmágnól az ezen kívüli, döntően lakófunkciójú területekre költözik. (Uo. 25.)

szocialista viszonyok között jelentős módosulásokon keresztül érvényesülhetett csupán. Részint a város külső részein az infrastruktúra fejletlensége, a rendelkezésre álló területek szűkösége, a rossz és viszonylag drága építési technológiák és a modern közművek hiánya, a közép- és felső rétegek aránylag alacsony gazdasági teherviselő képessége, illetve az ennél jóval olcsóbb, kényelmesebb és elsősorban számukra hozzáférhető alternatíva megléte a családi házas építkezést – amely a nyugati szuburbanizáció fő lakásformája – nem tették kívánatosá egészen a nyolcvanas évekig. Másrészt a város és az agglomeráció közötti adminisztratív határ éles életminőségi választóvonalat húzott a relatíve jól ellátott és preferált budapesti, és a hetvenes években zömmel nem fejlesztendőnek ítélt agglomerációs települések között, minek következtében a kifelé irányuló vándorlási folyamatok megálltak a városhatárnál, és ezen csak néhány, 1971-ben kiemelt település esetében¹³¹ csaptak át kisebb mértékben. Ennek következtében a középosztály felsőbb rétegei a budai hegyvidéki területeken, illetve Zuglóban felépített, erősen szubvencionált társasházakat preferálták a vizsgált időszakban, míg a hatvanas években a középosztály többi rétegei a város magterületéhez aránylag közel felépített lakótelepekre igyekeztek költözni. A lakótelepek megítélésének hetvenes évekbeli romlását, illetve a lakáscsökkentés mechanizmusában történt változásokat követően a nagy lakótelepek már nem voltak vonzóak, ezért fő költözési célpontjaik áttevődtek a kisebb méretű, gyakran nem is paneles kivitelezésű kisebb telepekre.

Míg a belvárosok leromlása és a szuburbanizáció, ha mégoly módosult formában is, de párhuzamba állítható az általános európai városfejlődési folyamatokkal, az alsóbb rétegek *agglomerálódása* sokkal inkább közép-európai jellegzetesség. Már a 20. század utolsó harmadában megfigyelhető ez Budapesten, mikor is a beáramló alacsonyabb státusú népesség elsősorban az akkori agglomeráció¹³² területére, családi házakba költözött az olcsóbb lakhatás,¹³³ a kisebb életmódváltás és a munkahelyek közelsége miatt. Ez a folyamat szinte változatlan formában tartott a két háború között. A szuburbanizációhoz hasonlóan jelentősen átalakult a szocialis-

¹³¹ Mint például Budaörs, Dunakeszi stb.

¹³² Azaz zömmel az 1950-ben a fővároshoz csatolt területek.

¹³³ Ezek egyre gyakrabban szervezett formában, telepszerűen épültek, s azon túl, hogy olcsóbbak voltak a lehetőségek az élelmiszer-termelésben jelentős háztáji gazdálkodásra és a rezsi kontrollálására is.

ta időszak alatt, de jelentősége lényegi maradt, éppen a fővárosba áramló további nagyszámú, jórészt alacsony státusú népesség miatt. A szocialista időszakban ezen agglomerálódásnak több osztata jelenik meg. Elsősorban és a korábbi folyamatok folytatásaként a peremterületeken zajló családi házas építkezésben, amely ekkoriban már a szubvenciók hiánya miatt a legdrágább lehetőség volt, a lakáspolitikai kedvezményeiből és elosztási mechanizmusaiából leginkább kimaradt, legkevesbé tehető rétegek kényszerültek erre. Azok, akik nem találtak a városban lakhatást, jobbra már az ötvenes években a közeli agglomeráció falvaiban kerestek lakóhelyet; a hatvanas évek elejétől, mikor is adminisztratív úton korlátozták a fővárosba áramlást, sokan csatlakoztak hozzájuk; a fő lakásforma itt is a családi ház volt, és gyakorlatilag ezek építői is kimaradtak a jelentősebb lakáspolitikai kedvezményekből. Az ő helyzetük a legtöbb szempontból hátrányos volt a kivételezett fővárosiakéhoz képest, főképp az infrastruktúra és a szolgáltatások terén. A legfontosabb elem pedig a hetvenes évek külterületi, alacsony presztízsű és számottevő mértékben szegregált lakótelepeié, ahová immár jelentős lakáspolitikai szubvencióval költöztek nagy tömegek; helyzetük sokat javult a korábbihoz képest, azonban ezt a javulást számos negatív hatás rontotta.

A szétterülési folyamatok fontos városfejlődési vonása a saját tulajdonú zöld terület, kert iránti vágy,¹³⁴ amelyet a koncentrált építkezési formáknál értelemszerűen nem lehetett megvalósítani. A probléma áthidalására az állam támogatta a nyaralók és a hétvégi telkek elterjedését,¹³⁵ az előbbi főképp a tehetősebb rétegek, az utóbbi az alsóbb társadalmi csoportok számára kínált lehetőséget. Ily módon egyfajta félig szuburbanizált, kétlaki életmód alakult ki, ahol is a hétköznapi városi és a hétvégi (illetve nyári) „vidéki” életvitelek jelentősen eltértek egymástól.

A szocialista lakáspolitikai egyik jelentős hatása, hogy nem engedte meg nagyméretű, leromlott és szegregált övezetek kialakulását. Presztízsüket tekintve a város különböző részei mégis jelentősen eltértek egymástól, és a budai részekben folytatódott a magas státusú, nagy területű és meglehetősen homogén körzet fejlődése. Az itt élők jobbra sikerrel vertek vissza

¹³⁴ Ennek esztétikai, életmódbeli vagy gazdasági okainak részletes kifejtése túlmutat írássom keretein. A kert fontosságának gazdasági tényezőiről a két háború közötti időszakra, de általánosabb érvényű tekintetben is lásd Kocsis János Balázs: *Városfejlesztés és városfejlődés Budapest, 1930–1985*. I. m. 57.

¹³⁵ Lásd a Balaton és a Duna partjának hetvenes évekbeli kikapcsolását.

minden, időről időre felmerülő kísérletet, amely ennek korlátozására irányult.

A lakótelepek elterjedése az életmód terén is jelentős átalakulást hozott, s ez a város képére is rányomta bélyegét. A középosztály korábban jellemzően a belvárosban lakott és ott jelentős közösségi életet élt, amely a különböző szórakozási lehetőségek erőteljes kihasználását is magában foglalta (színház, mozi, kávéház és később presszó stb.). A társadalom strukturális átalakulása jelentős, szokásaikban eltérő rétegeket emelt föl a középosztály körébe, ami felerősítette a lakótelepek által kiváltott hatásokat. A szocialista állam igyekezett minden, a pártállamtól független közéleti és társadalmi tevékenységet megakadályozni és a társadalmi életet a családi körre korlátozni. A konszolidáció érdekében azonban lehetővé tette a családok többletmunka és gyűjtés útján történő anyagi gyarapodását. Amint azt a korabeli szociológiai kutatások kimutatták,¹³⁶ a hatvanas évek középosztálybeli családjai a korábbi időszakok „eljáró” stílusától eltérő szegregált, magányos, „otthonülő” életmódot folytattak. Ennek oka több tényezőben keresendő. A lakás egyéb fogyasztási cikkekhez képest elérhető volt, jól mutatta lakóinak társadalmi helyzetét, s a gazdasági körülmények következtében gyakorlatilag egyetlen általános státusszimbólumként is funkcionált. A lakás megszerzése, fenntartása és berendezése pedig állandó és jelentős megtakarításokkal volt csupán lehetséges, ami elvonta a forrásokat az „eljáró” életmódtól. Másrészt a rokonoktól, elsősorban nagyszülőktől elszakított, kisgyermekes nukleáris családok számára az eljárást a gyermekfelügyelet megoldhatatlansága is akadályozta. Az ekkoriban megjelent televízió mint olcsó és könnyen hozzáférhető szórakozási eszköz is a társadalmi elszigetelődést erősítette.

¹³⁶ KONRÁD György–SZELENYI Iván: *Az új lakótelepek szociológiai problémái*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1969.